Chamonix-Sud

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

Compte rendu de l'AG du 4 avril 2024

(rédaction François Grégoire)

Ce document rend compte des discussions lors de l'assemblée générale de l'Union du 4 avril 2024, destinée à clore l'exercice du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023.

Étaient présentes ou représentées, 9 de nos 10 copropriétés (TR6 absente).

TR1/F : nous avons fait connaissance de la nouvelle représentante au conseil, Sandrine Nouet, et de son suppléant Samuel Pochat-Cotilloux. La liste des membres a été mise à jour ensuite sur notre site web : https://unionchamonixsud.fr/wp-content/uploads/2024/06/2024.04.04-Union-Liste-des-membres-du-conseil.pdf.

À la suite d'un premier commentaire d'un participant en début d'assemblée générale, un long débat relatif aux conclusions de l'avocate est initié. Bien que ce débat soit hors-sujet (les premières conclusions de l'avocate datent du 31 octobre 2023, donc hors de la période de l'exercice), il est mené à son terme.

L'AG elle-même débute ensuite avec grand retard. Les résolutions sont portées au vote, à l'exception des résolutions 9 et 11 comme cela avait été défini le matin.

Le PV de l'AG est validé après les votes des résolutions. Comme depuis 2020, ce PV est disponible sur le site de l'Union (https://unionchamonixsud.fr/wp-content/uploads/2024/05/2024.04.04-Union-PV-de-lAG.pdf).

Des informations d'actualité sont communiquées aux participants par Maxence De Bartolo, notamment au sujet de l'étude proposée par la société d'ingénierie G4M concernant la rénovation de notre système d'accès au garage souterrain.

Le financement de la rénovation de l'étanchéité de ce garage, et plus généralement du financement de l'entretien du parking et de son usage, est discuté.

> Les syndics présents, notamment ceux de formation juridique, rappellent qu'en 1977, le promoteur Pierre&Vacances qui venait d'acquérir le terrain a fait construire l'ensemble de la Tranche 1 (9 bâtiments, accès, place, garage en sous-sol, kiosque, passerelle, etc). Une fois cet ensemble terminé, Pierre&Vacances, propriétaire du sol et donc (article 552 du code civil) « du dessus et du dessous » l'a découpé en 393 lots (353 appartements, 36 lots commerciaux et 4 lots parkings) puis en a vendu 389, conservant la propriété des 4 lots parkings. Les copropriétaires de ces 393 lots se sont retrouvés copropriétaires au sein de la Tranche 1, numérotée 5435 sur le cadastre (voir l'important dossier que j'ai réalisé en 2021 quant au cadastre de Chamonix-Sud, en annexe du compte rendu de la réunion du conseil du 26 avril 2021).
> On peut écrire la même chose pour la Tranche2 construite en 1979 (5430 au cadastre) puis la Tranche 3 (5681 au cadastre).
> Donc aucun doute pour les participants au débat, ce qui a été construit sur le terrain cadastré 5435 appartient aux copropriétaires TR1, et idem pour TR2 (terrain cadastré 5430) et TR3 (terrain cadastré 5681).

Fin 2006, l'Union s'est retrouvée copropriétaire des 7 lots parkings : 4 lots en TR1 des 4 copropriétés de la TR1 (ABCDE, F, GH, I), 1 lot en TR2 de la copropriété TR2, 2 lots en TR3 des 2 copropriétés TR3 (Grépon, Jonquille). Donc depuis fin 2006, l'ensemble des 1200 copropriétaires de Chamonix-sud sont copropriétaires des 7 lots parkings.

La question posée à maître Chazelle était de savoir s'il y avait incompatibilité entre nos règlements de copropriété et les statuts de l'Union, et donc de nous dire si notre compréhension (depuis toujours) des statuts de l'Union était correcte, à savoir : les ouvrages des dalles (appartenant aux tranches 1, 2 et 3) qui ne reposent pas sous les bâtiments des tranches 1,2 et 3 mais au-dessus du parking peuvent tout à fait être considérées comme des éléments relevant de l'Union qui a la gestion des parties communes (voies, allées, places...). Il est de plus explicitement indiqué « le remplacement s'il y a lieu » de ses éléments dans ses prérogatives de gestion.

Les participants concluent qu'il faudra arriver à un consensus[1] entre tous sur le sujet car nous sommes face à plusieurs réalités qui apparaissent contradictoires :

- les trois dalles TR1, TR2, TR3 ont été construites lors de la construction des bâtiments, elles appartiennent aux copropriétaires de ces tranches ;
- la frontière entre l'entretien financé par l'Union et l'entretien financé par les bâtiments n'est pas clairement définie ;
- les copropriétaires de TR1, TR2, TR3 et TR4 ont un droit de jouissance de ce garage dans leurs actes de vente (la question ne se pose pas pour les copropriétaires de TR5/La Roseraie puisque les appartements de La Roseraie ont été vendus avant la création des tranches 1/2/3 et donc de ce garage) ;
- depuis le 21 décembre 2006, l'Union des syndicats de copropriétaires de Chamonix-Sud, donc l'ensemble des copropriétaires de Chamonix-Sud (TR1, TR2, TR3, TR4, TR5 et TR6), est propriétaire des lots de copropriété constituant ce garage.

En conclusion, un participant recommande au groupe de faire preuve dans les futures discussions de bonne volonté, l'objectif de tous ne devant être que la sauvegarde de notre bien commun, et donc la remise en état de ce garage, oh combien précieux à Chamonix. Une première ébauche de texte sera proposée par François Grégoire + Maxence De Bartolo en juin. Chacun réagira ensuite en améliorant le texte. Une communication auprès des copropriétaires permettra de les informer de notre souhait de trouver une solution aux graves désordres subis par tous.

[1] Un consensus est un accord des volontés sans aucune opposition formelle. Le consensus se distingue de l'unanimité qui met en évidence la volonté manifeste de tous les membres dans l'accord.