



Chamonix-Sud

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

Compte rendu de la réunion du 20 août 2024

Etaient présents : Yves Danveau en visio (TR1/ABCDE), Samuel Pochat-Cotilloux (TR1/F), Marianne Guichonnet (TR1/GH), Cédric Undritz (TR1/I), François Grégoire (TR2), Jean-Luc Charvet (TR3/Jonquille), Sébastien Gréverie (TR5).

Avait envoyé un mandat à François Grégoire : Laurence Bru (TR4)

Absents : TR3/Grépon et TR6.

Invité : Maxence De Bartolo (Foncia)

L'ordre du jour ci-dessous avait été envoyé par courriel aux membres du conseil le 14 août 2024.

- Élection du président du conseil de l'Union.
- Avancement
 - point d'avancement (fonctionnement, travaux) : nous discuterons de chacun des points en cours pour en connaître l'avancement → voir document joint¹.
 - 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.
- Contrats avec la société de nettoyage (extérieur, garage)
 - ~~Relecture (et amélioration si nécessaire) des deux cahiers des charges~~
 - Mise à jour des contrats (~~si nécessaire~~) → action Foncia avec la société de nettoyage
 - Hors réunion, après relecture, le contrat de nettoyage extérieur devrait reprendre la phrase de nos statuts (article 2 page 9) : « l'entretien de l'ensemble des voies et allées de circulation pour véhicules automobiles ou pour piétons, avec leurs places ou placettes, constructions, qui participent à la desserte d'un ou plusieurs bâtiments », en précisant toutefois « à l'exception des surfaces communes occupées par les commerces ».
 - Demande de mise en concurrence → action Foncia
- Nouveaux sujets
 - Proposition de mise en place d'un règlement² interdisant l'installation de tables fixes sur les parties communes et l'obligation d'avoir plié tables et chaises au plus tard à 2 heures du matin.
 - Révision des comptes en cours d'année : intérêt, dates ; proposition de création d'une commission « finances ».
 - Organisation de la transition du système actuel au futur système d'accès aux parkings (allée Marcel-Burnet, garage souterrain), contenu du contrat annuel d'entretien de ce nouveau système.
 -

¹ Nota : ce document annexé à l'ordre du jour de la réunion du 4 avril a été mis à jour en mai puis en juin puis le 12 août.

² Si la proposition est retenue, elle sera communiquée aux commerces concernés (copie aux propriétaires de ces lots) en leur demandant de retirer les tables au plus tard le 30 novembre 2024. Début décembre, l'Union fera retirer les tables encore restantes, aux frais des propriétaires des lots concernés.

1. Élection du président du conseil de l'Union

François Grégoire, seul candidat, est élu pour un an à l'unanimité.

2. Avancement

- point d'avancement (fonctionnement, travaux) : le tableau habituel des actions en cours est relu, complété et mis à jour (cf. note « Avancement Union – 21 août 2024 ». Trois sujets ont amené des discussions avant de pouvoir conclure :

1 - projet de remise en état de l'étanchéité du garage en sous-sol

François Grégoire rappelle le contexte (technique, juridique).

- ➔ Sur le plan technique, rien de nouveau depuis nos conclusions lors de la réunion du conseil du 27 avril 2023 (cf. [compte rendu](#) disponible sur le site de l'Union) :

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. Férigo) 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. Férigo 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.

→ Sur le plan juridique, nous nous trouvons devant des textes (RCP, statuts de l'Union) qui nous semblent entrer en conflit. Un géomètre expert (de Thonon, indiqué par la direction de Foncia) a été contacté dans le but de nous livrer son interprétation et l'application des textes à retenir. Nous attendons qu'il réponde à notre demande de prestation. Des membres du conseil proposent que l'on fasse également appel au géomètre expert M. Couvert de Chamonix. Nous sommes convenus d'attendre les résultats de ces deux consultations pour chercher au sein du conseil de l'Union, lors de notre réunion de fin octobre/début novembre, un compromis pour aboutir à une résolution à proposer aux prochaines AG de nos 10 copropriétés.

2 - Travaux concernant nos arbres : à la suite de la mise à jour du rapport ONF faite par Mabboux, les dispositions les plus urgentes ont été prises. Après discussion, il est demandé que Mabboux nous présente un plan annuel pour les années à venir d'élagages, coupes et plantations de nouveaux arbres. Nous provisionnerons ces travaux dans une nouvelle ligne budgétaire.

3 - Bancs en TR1 : après discussion, il est décidé de faire supprimer le bois des bancs détériorés, de conserver les socles et de chercher un matériau réutilisable, des bancs en résine époxy imitant le bois sont évoqués. Le conseil étudiera les devis reçus lors d'une prochaine réunion.

- 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 des évolutions.
 - Les travaux de cette commission démarreront lorsque la question juridique actuellement débattue quant aux responsabilités tranches/Union et financement, sera résolue.
- 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.
 - Les travaux de cette commission démarreront avec la reprise de l'étude de rénovation de Chamonix-Sud.
- Contrats avec la société de nettoyage (extérieur, garage)
 - Les cahiers des charges des contrats de nettoyage (extérieur, garage) ont été mis à jour à la suite de la réunion du 5 avril. Ces documents, disponibles sur le site de l'Union, peuvent être utilisés par quiconque pour les proposer à un autre prestataire.

Rappel du contexte : En 2018, nous avons pris connaissance des deux cahiers des charges initiaux. Ils étaient très succincts et ne correspondaient pas au travail réalisé. C'est pourquoi nous avons organisé une remise à plat et une réécriture complète de ces deux documents en étant précis dans notre demande. Les deux nouveaux cahiers des charges ont été publiés sur notre site depuis plusieurs années. À la suite de demandes au sein du conseil, ses membres se sont réunis le 5 avril dernier pour relire les termes de ces cahiers des charges et y ont apporté quelques améliorations. Ce sont ces deux documents qui sont publiés sur notre site à la place des anciens. Cette réunion du 5 avril a également permis de noter que nous devons passer un contrat de nettoyage pour les déchets végétaux (notamment : ramassage des feuilles, suppression des mousses, suppression des mauvaises herbes) puisque les entreprises de nettoyage hors déchets végétaux et les entreprises de nettoyage déchets végétaux ne sont pas les mêmes entreprises. Cela a été expliqué lors de la réunion, notamment quant aux agréments (pour l'entreprise, pour le personnel) différents quant à l'utilisation des produits et des machines. Foncia va contacter plusieurs entreprises susceptibles de faire ce travail, nous attendons les réponses à ces demandes.

- Nouveaux sujets
 - Proposition de mise en place d'un règlement interdisant l'installation de mobilier fixe sur les parties communes et l'obligation d'avoir plié tables et chaises au plus tard à 2 heures du matin.

Après avoir pris connaissance des décisions prises par la TR2 en 2009 et après discussion, le conseil de l'Union :

- entérine le fait que l'entretien par l'Union des surfaces communes ne concerne pas les terrasses TR2 jusqu'à une profondeur de 5 mètres, au-delà du passage de 1,50 mètre pour les piétons ;
 - décide d'interdire la présence sur la place Edmond-Désailoud (terrasses comprises) du mobilier fixe ;
 - impose que sur la place Edmond-Désailoud, les tables et chaises en terrasse soient repliées en fin de service, comme dans toutes les terrasses en ville ;
 - décide donc d'interdire la présence sur la place Edmond-Désailoud (terrasses comprises) de mobilier non repliable en fin de service ;
 - demande au syndic et conseil syndical de la TR2 d'en informer les commerces de façon qu'ils prennent leur disposition avant l'hiver. Début décembre, s'il reste du mobilier sur la place (notamment des tables de pique-nique), l'Union les fera enlever aux frais des propriétaires des lots commerciaux concernés.
- Révision des comptes en cours d'année. Après discussion, il est décidé de créer une commission « finances » qui aura notamment pour objet de faire un point de la situation à mi-année (courant mars), les conclusions seront présentées à la réunion du conseil début avril. À la suite d'un tour de table, Jean-Luc Charvet et François Grégoire proposent de faire partie de cette commission. Toutes les bonnes volontés sont les bienvenues.
 - Transition du système actuel au futur système d'accès aux parkings (allée Marcel-Burnet, garage souterrain)
 - Organisation : Maxence de Bartolo nous présente l'organisation mise en place pour la distribution des nouveaux badges.
 - Contenu du contrat annuel d'entretien de ce nouveau système : nous demandons au prestataire une proposition de contrat H24 avec un numéro de téléphone disponible près des lecteurs de badges. Nous étudierons ces propositions lors d'une prochaine réunion.