



Chamonix-Sud

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

Note relative au financement de la réfection de la dalle après relecture de nos RCP 26 octobre 2024

Cette note fait la synthèse du sujet « financement de la réfection de la dalle » à la lecture de nos règlements de copropriété. Il nous semble clair que ces frais de réfection doivent être supportés par l'Union.

Les RCP des Tranches 1, 2 et 3 contiennent le même texte ci-dessous.

Le RCP de la TR4 évoque les « frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des aires de stationnement » ainsi que la quote-part Union.

Le RCP de la Tranche 5 (Roseaie) étant antérieur à la construction de Chamonix-Sud, il n'évoque bien sûr pas ce point.

Quant à la Tranche 6, nous attendons la validation du contenu de son RCP.

→ Texte de nos RCP

Les dépenses entraînées par l'entretien, la réparation, la remise en état du revêtement et s'il y a lieu des soubassements ainsi que celles afférentes au local à usage de garage qui comprendront en outre, l'entretien, la réparation, et éventuellement, la réfection des murs et du sol dudit local, de la dalle formant le toit des garages, et du revêtement des rampes d'accès, exclusion étant faite des poteaux qui traversent le dit local, en vue de supporter respectivement la superstructure des bâtiments 1 à 6 inclus [...] sont supportées par l'Union.

→ Extrait de la page 50 du RCP de la TR1

- 50 -

CHAPITRE VIII

=====

CHARGES D'ENTRETIEN, DE REFECTION ET DE REPARATION DES AIRES DE STATIONNEMENT DES PARKINGS

1 - Définition

ARTICLE 56

Les charges d'entretien, de réfection et de réparation des aires de stationnement comprennent :

- les frais de balayage et de nettoyage des aires de stationnement,
- les dépenses entraînées par l'entretien, la réparation, la remise en état du revêtement et s'il y a lieu des soubassements ainsi que celles afférentes au local à usage de garage qui comprendront en outre, l'entretien, la réparation et éventuellement, la réfection des murs et du sol dudit local, de la dalle formant le toit des garages, et du revêtement des rampes d'accès, exclusion étant faite des poteaux qui traversent ledit local en vue de supporter respectivement la superstructure des bâtiments 1 à 9 inclus.

2 - Répartition

ARTICLE 57

Les charges d'entretien, de réparation et de réfection des aires de stationnement seront supportées par l'Union de Syndicat lorsque la propriété des lots correspondants, lui aura été transférée.

→ Extrait des pages 43 et 44 du RCP de la TR2

CHARGES D'ENTRETIEN, DE REFECTION ET DE REPARATION

DES PARKINGS

Article 18

1 - Définition

Les charges d'entretien, de réfection et de réparation des aires de stationnement comprennent :

- 44 -

- les frais de balayage et de nettoyage des aires de stationnement,

- les dépenses entraînées par l'entretien, la réparation, la remise en état du revêtement et s'il y a lieu des soubassements ainsi que celles afférentes au local à usage de garage qui comprendront en outre, l'entretien, la réparation et éventuellement, la réfection des murs et du sol dudit local de la dalle formant le toit des garages, et du revêtement des rampes d'accès, exclusion étant faite des poteaux qui traversent ledit local, en vue de supporter respectivement la superstructure des bâtiments 1 à 6 inclus.

2 - Répartition

Les charges d'entretien, de réparation et de réfection des aires de stationnement seront supportées par l'Union de Syndicats lorsque la propriété des lots correspondants lui aura été transférée.

Jusqu'à ce transfert de propriété, lesdites charges seront considérées comme des charges générales et supportées par tous les co-propriétaires, dans la proportion indiquée au tableau ci-annexé colonne " Dépenses Générales type 1 ".

→ Extrait de la page 44 du RCP de la TR3

CHARGES D'ENTRETIEN, DE REFECTION ET DE REPARATION

DES PARKINGS

Article 16

1 - Définition

Les charges d'entretien, de réfection et de réparation des aires de stationnement, des rampes d'accès et des portes d'accès extérieures comprennent :

- les frais de balayage et de nettoyage des aires de stationnement,

- les dépenses entraînées par l'entretien, la réparation, la remise en état du revêtement des portes extérieures et, s'il y a lieu, des soubassements ainsi que celles afférentes au local à usage de garage qui comprendront en outre, l'entretien, la réparation et éventuellement, la réfection des murs et du sol dudit local de la dalle formant le toit des garages et du revêtement des rampes d'accès, exclusion étant faite des poteaux qui traversent ledit local, en vue de supporter respectivement la superstructure des bâtiments.

2 - Répartition

Les charges d'entretien, de réparation et de réfection des aires de stationnement seront supportées par l'Union de Syndicats lorsque la propriété des lots correspondants lui aura été transférée.

→ Extrait des pages 22 et 23 du RCP de la TR4

Chapitre I

CHARGES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES CO-PROPRIETAIRES

1 - Définition

Article 12

Les charges communes à l'ensemble des co-propriétaires comprennent :

a) Impôts.

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble et même ceux afférents aux parties privatives, tant que en ce qui concerne ces derniers, le Service des Contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers co-propriétaires.

b) Services communs de l'ensemble immobilier.

Les frais d'entretien et de réfection des espaces verts, des cours, allées et clôtures, ainsi que du réseau d'arrosage.

- 23 -

Les frais de balayage, de nettoyage et d'éclairage de la voirie et des espaces verts.

Les frais d'entretien et de réfection du réseau commun d'assainissement et de toutes installations communes et des ouvrages et aménagements d'intérêt commun.

Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de reconstruction des aires de stationnement.

Les salaires des personnes chargées du gardiennage, des travaux d'entretien et de réparation ci-dessus et les charges sociales y afférentes.

Les frais d'assurance des immeubles construits.

Les frais de fonctionnement du Syndicat, les honoraires du Syndic.

Une quote-part des frais de fonctionnement de l'Union de Syndicats et des frais d'entretien et de réparation des installations ou ouvrages dont l'Union aura la propriété ou la charge.