



## Chamonix-Sud

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

**Compte rendu de la réunion du 29 octobre 2024**

Etaient présents : Yves Danveau en visio (TR1/ABCDE), Marianne Guichonnet (TR1/GH), Cédric Undritz (TR1/I), François Grégoire (TR2), Jean-Luc Charvet (TR3/Jonquille) et Alain Mercier en visio, Serge Chaumont (TR3/Grépon), Sébastien Gréverie (TR5).

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

Excusé : TR1/F

Absent : TR6

Invité : Maxence De Bartolo (Foncia) et (pour le premier sujet) Nathalie Million (Foncia).

Cette réunion du conseil est la réunion habituelle à cette période de l'année en préparation des prochaines AG de nos copropriétés. Les sujets traités sont : comptes, avancement des actions en cours, rédaction des résolutions.

L'ordre du jour avait été envoyé par courriel aux membres du conseil le 22 octobre 2024 et complété le 26 à la suite de demandes de TR3/Jonquille.

## 1. Points spécifiques TR3/Jonquille

À la suite de la demande de TR3/Jonquille, la réunion commence par quelques points spécifiques.

TR3/Jonquille :

- demande que les cahiers des charges de nettoyage (extérieur et garage) soient revus en réintroduisant une différence de prestation en fonction des saisons (comme cela était fait à l'époque du précédent gérant) voire à diminuer le nombre d'heures de travail financées par ce contrat<sup>1</sup> → sujet à mettre à l'ordre du jour d'une prochaine réunion du conseil ;
- demande que le cahier des charges d'entretien des espaces verts définisse clairement le travail à effectuer en fonction des saisons ;
- à la suite du curage du réseau d'eaux pluviales de la TR3 et de la remise en état des grilles d'évacuation → demande que le même travail soit provisionné pour les autres tranches ;
- remercie l'Union d'avoir effectué le virement demandé pour la participation financière à la réfection de l'enrobé en bas de l'escalier côté entrée 70 ;
- demande que l'entrée allée Marcel-Burnet soit redessinée (accès voiture, accès piétons, arceaux vélos).

## 2. Demande TR5

TR5 demande officiellement au directeur de l'Union d'organiser une réunion TR5-TR6-Union (président + directeur) pour discuter de la meilleure façon de régler le problème dû à la résolution votée en AG 2006.

<sup>1</sup> Compte tenu du montant du contrat actuel (extérieur + garage) de mise à disposition de personnel de 6h à 13h, un calcul permet d'estimer que cela correspond – en moyenne – à 9 heures de travail (1,3 personne) chaque jour de l'année.

### 3. Point sur les comptes 01.10.2023 au 30.09.2024

#### Rapprochement RGDD<sup>2</sup> – factures

François Grégoire présente le travail réalisé pour le rapprochement RGDD – fichier des factures (462 pages). Des points de détail ont été rapidement réglés avec la comptabilité Foncia.

L'augmentation importante des dépenses d'électricité a été étudiée en détail avec la lecture de toutes les factures mensuelles de ces trois dernières années. Il apparaît que la consommation évolue peu d'une année à l'autre. L'évolution des dépenses dépend du coût du kWh fourni.

<b>Tranche 1 (consommation en kWh)</b>							
<b>Extérieur</b>				<b>Garage</b>			
	2021-2022	2022-2023	2023-2024		2021-2022	2022-2023	2023-2024
octobre	1 607	1 454	1 120	octobre	3 152	3 508	3 010
novembre	1 857	1 633	1 092	novembre	4 466	4 280	4 295
décembre	1 918	1 646	1 158	décembre	5 355	4 772	4 601
janvier	1 970	1 424	1 600	janvier	5 735	5 676	5 077
février	1 886	404	1 601	février	5 714	5 316	5 385
mars	1 601	419	1 382	mars	4 938	5 082	4 943
avril	1 604	322	1 306	avril	5 283	5 282	5 190
mai	1 369	269	1 098	mai	5 153	5 094	4 323
juin	1 231	242	1 004	juin	3 519	3 860	4 364
juillet	1 117	222	909	juillet	3 084	3 394	3 202
août	1 166	649	972	août	3 650	3 385	3 253
septembre	1 314	1 155	1 084	septembre	3 368	3 155	3 029
	<b>18 640</b>	<b>9 839</b>	<b>14 326</b>		<b>53 417</b>	<b>52 804</b>	<b>50 672</b>

<b>Tranche 3 (consommation en kWh)</b>							
<b>Extérieur</b>				<b>Garage</b>			
	2021-2022	2022-2023	2023-2024		2021-2022	2022-2023	2023-2024
octobre	720	727	699	octobre	2 134	2 015	2 142
novembre	834	841	817	novembre	2 479	1 961	2 237
décembre	854	867	842	décembre	2 190	1 915	2 139
janvier	870	889	860	janvier	2 258	2 022	2 210
février	800	819	798	février	2 433	1 987	2 174
mars	644	667	663	mars	2 139	1 797	2 005
avril	623	639	606	avril	2 147	1 945	2 156
mai	528	528	499	mai	2 064	2 538	2 061
juin	486	479	459	juin	2 818	2 290	2 050
juillet	472	465	443	juillet	1 916	1 876	1 928
août	553	545	515	août	2 071	1 950	1 969
septembre	652	631	608	septembre	1 903	2 023	2 011
	<b>8 036</b>	<b>8 097</b>	<b>7 809</b>		<b>26 552</b>	<b>24 319</b>	<b>25 082</b>

#### Annexes

Une discussion s'engage sur le contenu des « annexes ». En conclusion, il est décidé qu'à partir de l'exercice 2025-2026, l'Union présentera ses comptes dans le format imposé par la législation pour les copropriétés. Cela sera précisé dans le contrat du directeur de l'Union.

Pour cette année, Jean-Luc Charvet propose d'étudier les documents fournis en réunion par Foncia.

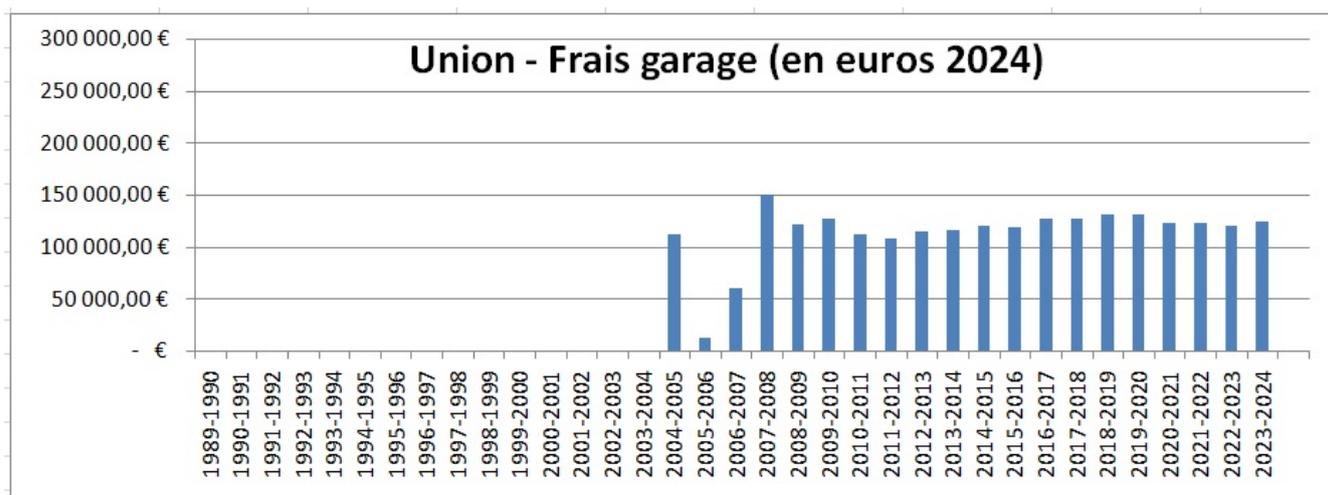
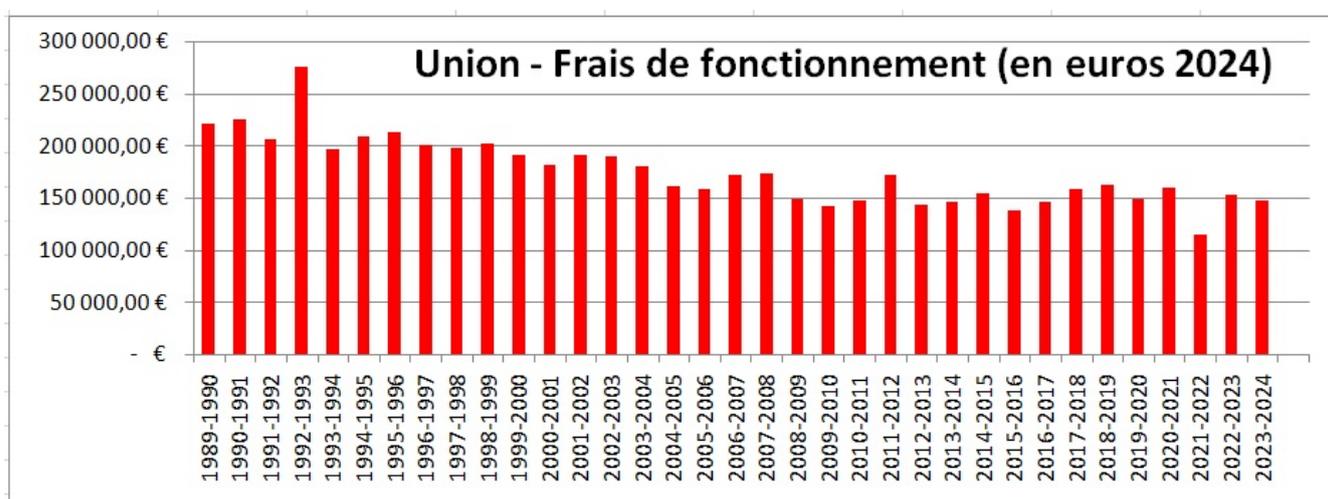
<sup>2</sup> RGDD : relevé général des dépenses

#### 4. Budget prévisionnel 01.10.2024 → 30.09.2025

Un projet de budget prévisionnel est présenté et discuté. Nous étions convenus d'ajouter cette année plusieurs lignes dans le budget de fonctionnement afin de pouvoir financer les travaux courants (électricité, peinture des tags, entretien des passages, nettoyage des déchets végétaux, réparation des bancs ...).

Un manque de provisions mises en place par l'Union depuis l'origine pour faire face au vieillissement de notre ensemble immobilier est aujourd'hui à l'origine de nombreuses difficultés que nous rencontrons. La lecture des graphiques présentés par FG montre que notre budget de fonctionnement a été pendant longtemps de l'ordre de 200 000 euros puis a baissé de 25 % pour atteindre 150 000 euros ces 20 dernières années.

Après discussion, nous validons une augmentation de 20 % qui porte donc notre budget de fonctionnement à 180 000 euros.



Pour le garage, nous gardons le montant actuel, dans l'attente des futurs travaux. Faisant suite à différentes questions, Foncia déclare ne demander aucun financement supplémentaire pour la nouvelle gestion des badges du système d'accès.

## 5. Avancement au 29 octobre des sujets à traiter

À partir du tableau habituel des actions en cours, les sujets principaux sont traités.

### 1.1 – Avancement des travaux votés

M. Soccol nous a recontactés. Pour le moment, c'est le *statu quo* en attendant la résolution du point suivant.

### 1.2 – Projet de remise en état de l'étanchéité du garage en sous-sol

Maxence De Bartolo nous informe qu'il a rencontré M. Couvert, le géomètre expert de Chamonix et lui a donné toutes les informations. La question posée est celle de la responsabilité de la réparation de la dalle. FG présente un document de synthèse après lecture de nos six règlements de copropriété (RCP). Il nous semble clair que ces frais de réfection doivent être supportés par l'Union (cf. document en PJ : « 2024.10.26 - Union - Entretien de la dalle »).

Demande a été faite au géomètre de comprendre comment le RCP de la TR5 n'a pas été mis à jour à la suite de la construction des TR1 à TR4 + TR6. En effet, nous nous trouvons dans une délicate situation juridique ; TR5 (La Roseraie) fait incontestablement partie de l'Union : c'est écrit dans les statuts de l'Union et dans les RCP des TR1 à TR4 + TR6, mais ce n'est pas écrit dans son RCP.

TR5 nous informe avoir demandé à M. Couvert une mise à jour de son RCP.

### 1.3 – Système de gestion des badges

À la suite de plusieurs questions posées ces dernières semaines, FG apporte les réponses suivantes.

#### **Rappel du contexte historique (2006-2022)**

L'ancien système de gestion des accès avait été installé en 2006 par M. Bettega qui a assuré ensuite deux services : maintenance des équipements et gestion des badges.

Lorsque M. Bettega a quitté Chamonix, ces deux services ont été repris par la société Automatismes du Mont-Blanc (AMB) de M. Roch-Duplan.

Exemple pour me faire comprendre : lorsqu'un copropriétaire avait perdu son badge, le directeur de l'Union (Morgane puis Nexity puis Foncia Morgane puis Foncia 4810) demandait à ce gestionnaire (Bettega/Roch-Duplan) un nouveau badge. Ce gestionnaire approvisionnait des badges, les programmat et les revendait au directeur de l'Union qui les facturait à l'euro près au copropriétaire (le directeur de l'Union est contraint de revendre au prix qui lui a été facturé).

Nous avons ainsi fonctionné depuis 2007 jusque 2022 lorsque M. Roch-Duplan a dû vendre sa société compte tenu de son état de santé.

Le service de gestion des badges était donc financé individuellement par les copropriétaires qui devaient payer à chaque perte de badge pour se procurer un nouveau badge.

#### **Depuis 2022**

Le repreneur de la société de M. Roch-Duplan nous ayant informé qu'il ne pouvait pas reprendre la maintenance de l'application logicielle de gestion des badges, nous avons décidé de la reprendre chez Foncia, directeur de l'Union.

J'ai créé avec Foncia le fichier des badges/copropriétaires. M. Roch-Duplan a installé l'application chez Foncia qui a ensuite assuré la gestion des badges.

### **Maintenant (nouveau système)**

Un badge est affecté à chaque lot principal (1 209 appartements et 82 lots commerciaux (voir le détail sur le site de l'Union). Dans la commande que nous avons passée à Viatch, il y avait un lot de 1 300 badges programmés + le matériel informatique pour que Foncia soit capable de programmer de nouveaux badges. Foncia a approvisionné des badges vierges (4 euros l'unité) chez le fabricant de badges. Lorsqu'un copropriétaire a perdu son badge, il va chez Foncia qui lui programme un nouveau badge (avec un code différent du badge perdu) et lui facture 4 euros.

Le système actuel ne nous permet pas de programmer des badges « famille » comme nous l'avions évoqué, c'est-à-dire de programmer un badge vierge avec le code d'un autre badge. Mais cela est possible chez le cordonnier de l'avenue de l'Aiguille-du-Midi car ce commerçant s'est équipé de la machine idoine (fort coûteuse) et peut ainsi programmer un badge en recopiant le code d'un autre badge) ; l'opération dure 20 minutes et le coût du service est de 25 euros. Attention : ce double possède le même code que le badge dont il est la copie et donc, à un instant donné, un seul de ces badges peut être utilisé pour accéder au parking.

### **Entretien du système**

La société Viatch nous a fait une proposition de maintenance pour un an pour un coût de 2 900 €. Sébastien Gréverie fait une présentation des discussions qu'il a eues avec la mairie et différents intervenants quant à la maintenance des systèmes d'accès aux parkings publics et privés, et notamment avec la société Facility Park. Après discussion, nous décidons :

- pour cette année, de passer un contrat de maintenance avec ViaTech à la suite de leur devis ;
- pour la suite, de demander des propositions à d'autres fournisseurs, en commençant par Facility Park.

## **6. Rédaction des résolutions à proposer au vote de nos dix AG**

Résolutions proposées cette année :

- partie comptable ;
- désignation du directeur : à la suite des derniers échanges avec Foncia, Maxence De Bartolo présente un projet de contrat de directeur de l'Union ; ce projet est validé à la condition que soit ajouté un paragraphe relatif à la présentation des comptes (voir ci-dessus) ;
- une seule résolution technique cette année : « ratification des travaux de rénovation du système d'accès des parkings ». Maxence De Bartolo va rédiger le texte et préparera des copies d'écran pour présenter, durant les AG, ce que voient les caméras vidéo.

Dès que le texte de l'ensemble des résolutions sera finalisé, il sera publié sur notre site web comme les années précédentes.

## **7. Dates de nos prochaines AG**

TR1/ABCDE : 22 mars  
 TR1/F : non encore connue  
 TR1/GH : non encore connue  
 TR1/I : 8 mars  
 TR2 : 22 février  
 TR3 (syndicat principal, Grépon, Jonquille) : 25 janvier  
 TR4 : 14 décembre  
 TR5 : non encore connue  
 TR6 : ?