



## Chamonix-Sud

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

**Point d'avancement au 10 janvier 2025**

Ce document fait un point d'avancement depuis le compte rendu de la réunion du conseil du 29 octobre 2024.

## 1. Préparation de nos AG

FG a rédigé le projet de rapport d'activité de l'exercice écoulé et l'a transmis le 9 novembre aux membres du conseil pour commentaire.

En l'absence de commentaire, ce texte a été transmis au directeur le 12 novembre pour être inclus à la convocation.

Le 11 novembre, Jean-Luc Charvet a proposé l'ajout d'une résolution « suppression de la clef de répartition de charges concernant les parkings de l'Union ». FG en a informé l'ensemble des membres du conseil ce même jour.

De nombreux échanges ont alors eu lieu entre J.-L. Charvet et Maxence De Bartolo qui a conclu le que « La caducité de la clé de charge parking est applicable immédiatement pour l'exercice en cours. La seule clé de charge applicable est la clé de charges communes générales ». Son argumentaire sera inclus « pour information » dans la convocation à l'AG.

Maxence de Bartolo a rédigé le texte des résolutions, a modifié le texte du projet de contrat de directeur de l'Union (ajout de la phrase relative au format des informations fournies). Le projet de texte a été revu par FG, puis transmis aux membres du conseil le 13 novembre pour commentaire.

En l'absence de commentaire, ce texte a été transmis aux syndicats et publié sur notre site web (comme chaque année).

## 2. Points juridiques

### ➔ Parking

Maintenant qu'il a été argumenté que la clef de charges « parking » est caduque et que seule la clef de charges communes générales peut être utilisée, il ne reste que deux sujets à traiter sur le plan juridique :

- responsabilité de l'entretien de la dalle ;
- mise à jour du RCP de la TR5 pour inclure l'appartenance de cette copropriété à l'Union.

M. Couvert a été missionné pour traiter ces deux sujets (le premier par l'Union, le second par la TR5).

Malgré une relance chaque semaine par Foncia durant les mois de novembre et décembre, M. Couvert n'a fourni aucune conclusion. La direction de Foncia a décidé de prendre rendez-vous avec lui mi-janvier pour éclaircir la situation.

## → Statuts

Lors de nos dernières réunions, deux points ont été soulevés quant à la représentation de nos copropriétés au conseil de l'Union, et à l'AG.

### Rappel de nos statuts

La composition du conseil de l'Union est définie dans nos statuts (article 10, page 14) : deux représentants par copropriété, et si la copropriété est constituée de syndicats secondaires, alors un représentant par syndicat secondaire. Pour nos dix copropriétés, notre conseil est ainsi constitué de 14 membres :

- 1 représentant pour chacune des 6 copropriétés TR1/ABCDE, TR1/F, TR1/GH, TR1/I, TR3/Grépon, TR3/Jonquille ;
- 2 représentants pour chacune des 4 copropriétés : TR2, TR4, TR5, TR6.

La représentation à l'AG est définie dans nos statuts modifiés lors de l'AG du 26 août 1992 : les syndicats des copropriétés et les membres du conseil syndical.

### Incohérences avec les textes législatifs

Nous avons évoqué des incohérences avec les textes législatifs transmis par FG le 5 décembre 2022. FG a demandé un avis au directeur de l'Union.

La réponse reçue est la suivante :

Les statuts de l'Union doivent nécessairement se conformer aux dispositions de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et des articles 63 à 63-4 du décret 67-223 du 17 mars 1967. En effet l'article 29 de la loi de 1965 dispose que « Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la présente loi. »

Le fonctionnement de l'Union devrait donc respecter les points suivants :

- *L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndicats des syndicats, les représentants légaux des sociétés et les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndicats participent à l'assemblée générale de l'union en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent. (Article 29 de la loi de 1965)*
- *Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, son représentant au conseil de l'union est désigné parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, leurs concubins les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ou leurs représentants légaux. (Article 63-3 du décret de 1967)*

Il n'y a donc qu'un seul représentant. L'article 63-4 du même décret précise que « Des membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires du conseil de l'union. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, son suppléant siège au conseil de l'union jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace. »

Après discussion avec le directeur de l'Union au reçu de cette réponse, il est proposé de se mettre en conformité avec la loi, c'est-à-dire :

- pour la représentation au conseil : un seul élu + un suppléant, quelle que soit la copropriété ;
- pour la participation à l'AG : les syndicats des copropriétés (de droit) + les membres du conseil (en tant qu'invités).

Sauf avis contraire, la liste des membres du conseil sera mise à jour conformément à cette conclusion, à l'issue des votes (s'il y a lieu<sup>1</sup>) de nos prochaines assemblées générales.

<sup>1</sup> C'est le cas en TR2 en 2025, où les votes du représentant au conseil et de son suppléant sont à l'ordre du jour de l'AG.

### 3. Décision du conseil relative au mobilier fixe sur la place

#### Rappel de la décision prise lors de la réunion du 20 août (copié/collé)

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-Désaillood (terrasses comprises) du mobilier fixe ;
- impose que sur la place Edmond-Désaillood, 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-Désaillood (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.

#### Actions entreprises

Faisant suite à cette décision, FG a commencé à rencontrer les commerçants concernés pour les en informer. Cette action a été interrompue compte tenu d'une action parallèle initiée par un copropriétaire TR2 proposant des résolutions pour la prochaine AG TR2. Ces résolutions avaient pour but de limiter les droits des copropriétaires à la stricte application de notre RCP, c'est-à-dire des terrasses de 2,50 m de profondeur au maximum, et *in fine* de remettre en cause l'existence même des restaurants et bars.

Des discussions ont été nécessaires avec lui et le syndic pour arriver à un compromis. En conclusion, les copropriétaires de la TR2 seront invités à valider le texte (cf. en **PJ**) de la convention d'occupation terrasses qui reprend notamment une synthèse de notre décision ci-dessus (voir en haut de la page 2). La disparition du mobilier fixe se fera donc avec retard puisque liée à la signature (en mai-juin) des prochaines conventions 01.07.2025 → 30.06.2026.

### 4. Gestion des parkings

#### → Badges

Le nombre de badges distribués aux copropriétaires était de :

- 927 le 30 octobre 2024 ;
- 1 120 le 8 janvier 2025.

|                | TR1        | TR2        | TR3        | TR4        | TR5       | TR1 à TR5   | TR6       |
|----------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-------------|-----------|
| <b>Nb lots</b> | <b>389</b> | <b>357</b> | <b>284</b> | <b>168</b> | <b>18</b> | <b>1216</b> | <b>78</b> |
| 30.10.2024     | 309        | 259        | 229        | 118        | 11        | 926         | 1         |
| 08.01.2025     | 333        | 296        | 257        | 142        | 14        | 1042        | 1         |

Depuis le début de la remise des badges (fin août 2024), 12 badges ont été déclarés perdus et de nouveaux badges ont été programmés pour les remplacer.

Il est très important que le nombre total de badges distribués soit connu, de façon à faire taire des informations répandues à Chamonix-Sud d'une distribution de 13 000 badges (la personne à l'origine de la rumeur ayant mal lu le chiffre de 1 300 badges programmés dans le contrat Viatech).

## → Listes de véhicules

Grâce à nos efforts depuis plusieurs années pour poser des affichettes sur les pare-brise des véhicules en infraction avec notre règlement intérieur, la situation s'améliore sensiblement. Nous déplorons malheureusement l'inaction de la gendarmerie, toujours très lente à intervenir.

### Véhicules en sous-sol dont le contrôle technique n'est pas à jour (au 4 janvier 2025)

| Lieu      | Type de véhicule    | Fin CT     |    | immatriculation |
|-----------|---------------------|------------|----|-----------------|
| TR1/n°60  | Porsche noire       | 11.11.2022 | FR | DC-337-BP (13)  |
| TR2/n°88  | camionnette blanche | 27.12.2022 | FR | BM-814-GC (74)  |
| TR2/n°119 | Honda               | 26.03.2021 | FR | AN-115-KD (74)  |
| TR3/n°10  | Peugeot 206 grise   | 03.07.2024 | FR | DA-595-NM (57)  |
| TR3/n°33  | Renault Espace gris | absent     | FR | BK-768-MX (74)  |
| TR3/n°105 | Mégane              | 10.05.2024 | FR | EV-891-VZ (01)  |

Porsche noire : papier derrière le pare-brise en septembre 2024 : "Ne pas toucher, elle sera réparée d'ici peu 0659525413".

Honda : véhicule abandonné depuis mi 2023, plaques retirées en décembre 2023, pneus à plat

Renault Espace gris : papier scotché sur le véhicule : "Je ne suis pas cassée - Je ne suis pas abandonnée Grépon 23"

### Véhicules qui n'ont pas bougé depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2024 (avant la mise en place du nouveau système)

|     | emplacement | immatriculation     |
|-----|-------------|---------------------|
| TR1 | 60          | DC-337-BP (13)      |
|     | 10          | TMS014 (Suède)      |
| TR2 | 163         | EN-578-AB (84)      |
|     | 88          | BM-814-GC (74)      |
|     | 119         | AN-115-KD (74)      |
|     | 131         | IS69 LCM (Roumanie) |
| TR3 | 26          | BK-768-MX           |
|     | 32          | EV-095-YP (74)      |

## 5. Points divers

### → Grilles au sol des avaloirs eaux pluviales TR3

Après curage, les grilles d'évacuation d'eaux pluviales en TR3 ont été remises en état. Comme indiqué lors de la réunion du 29 octobre, elles contiennent un système amovible qui filtre les feuilles mortes. Foncia a validé l'enlèvement de ces filtres durant la période d'hiver de façon à éviter la formation de bouchons par de la glace à l'entrée de ces tuyaux d'évacuation.

### → Rochers via d'Aoste

La pose de rochers devant l'accès au SPAR et sur le trottoir de droite (arceaux vélos prévus), telle que validée en octobre, n'a pas pu être réalisée par Mabboux compte tenu des chutes de neige dès novembre.

TR2 a demandé à Foncia de trouver aussi rapidement que possible le moyen de remédier à cette situation de façon à éviter les empilements de palettes (en remplacement des rochers).

### → Barrière blanche

La lisse de la barrière blanche au bout de l'allée de l'Union, en limite de la promenade Marie-Paradis, est en position verticale et notre allée devient une voie de circulation, les véhicules rentrent sur la place, ce qui est très dangereux pour les piétons, surtout actuellement où tout est verglacé.

FG a demandé à Foncia de trouver aussi rapidement que possible le moyen de remédier à cette situation.

### → Dates des prochaines AG

TR1/ABCDE : 22 mars

TR1/F : 7 mars (à confirmer)

TR1/GH : 21 février

TR1/I : 8 mars

TR2 : 22 février

TR3 (syndicat principal, Grépon, Jonquille) : 25 janvier

TR4 : 14 décembre

TR5 : 28 mars (à confirmer)

TR6 : ?