GEO MESURE
S.E.L.A.R.L. de Géomètres Experts
Successeurs de Marc CHANGEAT

Thomas COUVERT
Géomètre-Expert
Ingénieur E.S.G.T.
Expert près la Cour d'Appel de Chambéry

Hélène COUVERT
Géomètre-Expert
Ingénieur E.S.G.T.

Immeuble Le Beaulieu - 280, rue Vallot 74 400 CHAMONIX Mont-Blanc
tel : 04-50-53-48-94 / e-mail : geomesure@wanadoo.fr

Référence dossier : 24195
Établi le 31 mars 2025
Modifié le

Union des syndicats des copropriétaires de « Chamonix sud»

74 400 CHAMONIX MONT-BLANC

CONSULTATION
Entretien dalle de garage

1/1

Sommaire

Article 1. Définition de la mission : 2
Article 2. Désignation des garages de l'ensemble immobilier concernés 2
Article 3. Propriétaire des stationnements concernés 2
Article 4. Documents fournis 3
Article 5. Chronologie des actes intervenus 3
Article 6. Demandes de renseignements au service de la publicité foncière 3
Article 7. Union des syndicats des copropriétaires Chamonix sud 4
1/ Statuts 4
2/ Membres 4
3/ Objet de l'union 4
4/ Propriété de l'Union de syndicat 7
5/ Répartition des charges 8
Article 8. Analyse des règlements de copropriété 8
1/ Points analysés 8
2/ Tranche 1 8
3/ Tranche 2 13
4/ Tranche 3 17
Article 9. Appartenance de la Copropriété la Roseraie à l'Union 21
Article 10. Appartenance de la Copropriété la Rivière à l'Union 22
Article 11. Analyse 23

Article 1. Définition de la mission :

Monsieur Maxence BARTOLO, gestionnaire de copropriété de l'agence Foncia représente l'union des syndicats des copropriétaires de Chamonix sud.

Il nous interroge sur la répartition de l'entretien de la dalle des garages de l'ensemble immobilier.

Article 2. Désignation des garages de l'ensemble immobilier concernés

Il s'agit d'emplacements de stationnements situés en sous-sol des copropriétés tranches 1, 2 et 3

(a) Tranche 1 (parcelle D n°5435)

Lot numéro 1

Un emplacement pour voitures automobiles situé au sous-sol et délimité au plan ci-annexé
Et les mille neuf cent trente-sept / cent mille soixantièmes (1937 /100060èmes) des parties communes générales

Lot numéro 2

Un emplacement pour voitures automobiles situé au sous-sol et délimité au plan ci-annexé
Et les mille neuf cent trente-huit / cent mille soixantièmes (1938 /100060èmes) des parties communes générales

Lot numéro 3

Un emplacement extérieur pour voitures automobiles de vingt-six places et délimité au plan ci-annexé
Et les huit cent vingt / cent mille soixantièmes (820 /100060èmes) des parties communes générales

Lot numéro 4

Un emplacement extérieur pour voitures automobiles de cinq places et délimité au plan ci-annexé
Et les cent cinquante-sept / cent mille soixantièmes (157 /100060èmes) des parties communes générales

Ils ne figurent pas au SPDC mais figurent au service de la publicité foncière de Bonneville.

(b) Tranche 2 (parcelle D n°5430)

Lot numéro 1

Un emplacement pour voitures automobiles situé en sous-sol et délimité avec deux rampes d'accès, une rampe d'entrée située sous le bâtiment B2, une rampe de sortie sous le bâtiment B6 et communiquant avec les étages supérieurs par escalier et ascenseur avec les divers bâtiments
Et les mille six cent quarante-quatre / cent mille soixantièmes (16444 /100060èmes) des parties communes générales

(c) Tranche 3 (parcelle D n°5681)

Lot numéro un (1)

Un emplacement pour voitures automobiles situé au sous-sol donnant à l'extérieur sur la promenade Marie Paradis par une rampe d'accès située sous le bâtiment C2 et communiquant avec les parkings réalisés dans la première tranche. Ils communiquent avec les étages supérieurs par escalier et ascenseur.
Et les six cent soixante-dix-neuf / (679/100303)

Lot numéro quatre cent quatre-vingt-dix-huit (498)

Un emplacement pour voitures automobiles situé au sous-sol donnant à l'extérieur sur la promenade Marie Paradis par une rampe d'accès et communiquant avec les parkings réalisés dans les première et troisième tranche. Ils communiquent par escalier au hall d'entrée du bâtiment C2
Et les deux cent trente-neuf / (239/100303

Article 3. Propriétaire des stationnements concernés

L'ensemble des stationnements existants en sous-sol concernés et appartiennent à l'union.

Le transfert de propriété à l'union de syndicat a eu lieu au terme d'un acte reçu le 21 décembre 2006 par Maître Eliane FREMEAUX, notaire à Paris.

Article 4. Documents fournis

- Statuts de l'union de syndicat de 1977
- Statuts de l'union de syndicat de 1983
- Règlement de copropriété de la tranche 1
- Règlement de copropriété de la tranche 2
- Règlement de copropriété de la tranche 3
- Règlement de copropriété du Chamois Blanc
- Règlement de copropriété de la Roseraie
- Règlement de copropriété de la Rivière
- Acte de cession par la S.E.C.I. à l'union de syndicat des copropriétaires de Chamonix sud reçu le 14 mars 1984
- Acte de complémentaire de la cession par la S.E.C.I. à l'union de syndicat des copropriétaires de Chamonix sud reçu le 10 juillet 1984
- Acte de transfert de propriété au profit de l'union des syndicat de propriétaires de la ZAC de Chamonix sud reçu le 21 décembre 2006

Article 5. Chronologie des actes intervenus

- Acte du 30 septembre 1976 reçu par Maître DAUBLON notaire à Paris : règlement de copropriété de la Roseraie
- Acte du 28 juin 1977 reçu par Maître THIBIERGE notaire à Paris : division des parcelles de la société d'aménagement de Chamonix sud
- Acte du 28 juin 1977 reçu par Maître THIBIERGE notaire à Paris : statuts de l'union des syndicats de copropriétaires de la société d'aménagement de Chamonix sud les Barrats
- Acte du 28 juin 1977 reçu par Maître THIBIERGE notaire à Paris : règlement de copropriété de la Tranche 1
- Acte du 27 juin 1979 reçu par Maître THIBIERGE notaire à Paris : état descriptif de division et règlement de copropriété de la Tranche 2
- Acte du 25 avril 1980 reçu par Maître THIBIERGE notaire à Paris : état descriptif de division et règlement de copropriété de la Tranche 3
- Acte du 3 novembre 1980 reçu par Maître DAUBLON notaire à Paris : état descriptif de division et règlement de copropriété de la Tranche 4
- Acte modificatif de l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu le 28/10/1982 par Maître PONE
- Acte du 14 mars 1984 reçu par Maître THIBIERGE notaire à Paris : cession à l'union de syndicat des copropriétaires de Chamonix sud
- Acte du 10 juillet 1984 reçu par Maître THIBIERGE notaire à Paris : cession à l'union de syndicat des copropriétaires de Chamonix sud
- Acte du 13 juin 2003 reçu par Maître SALVIGNOL notaire à Nice : état descriptif de division et règlement de copropriété de la Tranche 6 la Rivière
- acte de transfert de propriété reçu le 21 décembre 2006 par Maître Eliane FREMEAUX, notaire à Paris et publié au service de la publicité foncière de Bonneville le 21/06/2007 sous la référence 7404P02 2007D9776

Article 6. Demandes de renseignements au service de la publicité foncière

Demande de renseignements effectuée le 23/10/2024 concernant les six copropriétés et l'Union de syndicat

- Tranche 1
- Tranche 2
- Tranche 3
- Résidence Orion la rivière
- Le chamois Blanc
- La Roseraie
- Union de syndicat

Demande de renseignements effectuée le 10/02/2025 concernant la copropriété de la tranche 1

- Tranche 1, lot n°1

Demande de 3 copies d'actes d'état descriptif de division et de règlement de copropriété effectuée le 03/03/2025.

- Acte de l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu le 13 juin 2003 par Maître SALVIGNOL RIVERE

Comprenant l'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble la Rivière

- Acte modificatif de l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu le 28/10/1982 par Maître PONE

Concernant la troisième tranche et comprenant la suppression du lot n°400 et création des lots n°401 et 500 pour la création des corps de bâtiment C2A et C2B puis subdivision du lot n°401 en 402 à 498 et subdivision du lot n°500 en lots n°501 à 542

- Acte modificatif de l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu le 28/10/1982 par Maître PONE

Concernant la troisième tranche, comprenant le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division et le règlement

Article 7. Union des syndicats des copropriétaires Chamonix sud

1/ Statuts

Elle a été constituée le 28 juin 1977.

Les statuts ont été mis à jour par une décision de l'assemblée générale extraordinaire des membres de l'union le 24 mars 1983.

2/ Membres

Elle comprend six immeubles soumis au régime de la copropriété :

- Copropriété Chamonix sud tranche1
- Copropriété Chamonix sud Tranche 2
- Copropriété Chamonix sud Tranche 3
- Copropriété le Chamois blanc
- Copropriété Orion
- Copropriété la Roseraie

Extrait article composition des statuts de l'union de 1983

Les Syndicats de co-propriétaires, les Sociétés Immobilières ou les propriétaires des immeubles compris dans l'ensemble immobilier " *CHAMONIX SUD* " dont la composition et le périmètre sont définis ci-dessus, sont, en application des présentes, groupés en une Union de Syndicats de co-propriétaires, dotée de la personnalité morale, régie par l'article 29 de la loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, par la section VI du décret numéro 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept et les présents Statuts.

Cette Union de Syndicats s'appliquera aux immeubles susvisés quels que soient leurs propriétaires successifs et sera opposable à tout titulaire d'un droit de propriété, d'un droit de co-propriété ou d'un droit réel quelconque portant sur l'un d'eux du seul fait de l'acquisition de ce droit.

3/ Objet de l'union

Extrait des statuts de l'union en date du 28 juin 1977

Article 2 - Objet - L'Union a pour objet d'assurer la gestion et l'entretien de l'ensemble les éléments d'équipement communs aux différents bâtiments ou groupes de bâtiments composant la Zone d'Aménagement Concerté de Chamonix Sud et notamment :

Le réseau de voirie et espaces libres, c'est-à-dire toutes les voies de desserte et de circulation, les places espaces verts,

Le réseau d'évacuation des eaux usées et les égoûts,

Le réseau d'alimentation en eau et électricité,

Les locaux communs à l'ensemble, éventuellement les logements de gardiens,

Les parkings pour voitures automobiles, tant en sous-sol qu'en surface,

Et en général tous ouvrages et aménagements intérêt commun,

L'Union a également pour objet :

D'assurer le bon état d'entretien des éléments d'équipement sportifs, communs à l'ensemble.

La répartition et le recouvrement des dépenses entre les membres de l'Union.

L'acquisition, le cas échéant, des biens nécessaires à l'objet de l'Union.

Et en général, agir de la manière la plus étendue pour remplir sa mission et satisfaire les intérêts communs de ses membres.

Extrait des statuts de l'union en date du 24 mars 1983

Article 2

OBJET

1 - La présente Union a pour objet :

1°) La gestion, l'entretien, le remplacement s'il y a lieu, le fonctionnement et éventuellement la création des éléments d'équipement communs ci-après :

- les parkings souterrains et les emplacements extérieurs pour le stationnement des voitures automobiles, avec leurs voies d'accès qui constituent dans les co-propriétés membres de l'Union, des lots privatifs dont la propriété doit être transférée à l'Union conformément aux dispositions desdits règlements de co-propriété,

- 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 des bâtiments,

- l'ensemble des réseaux généraux divers d'eaux, d'électricité (y compris les postes de transformateur), d'assainissement (y compris le collecteur général et la station de relevage des eaux usées), télécommunication, etc... qui participent à la desserte d'un ou plusieurs des bâtiments avec leurs dépendances composant *" CHAMONIX SUD "*,

- les jardins et espaces verts de l'ensemble immobilier *" CHAMONIX SUD "* (sauf pour ceux qui, étant réservés à l'usage exclusif d'un propriétaire, seront entretenus par celui-ci).

Les locaux destinés à l'usage commun de l'ensemble immobilier tels que ceux du gardiennage par exemple.

- tous les accessoires des éléments ci-dessus : installations d'éclairage, panneaux de signalisation, trottoirs, caniveaux, pompes, siphons, points de puisage, postes ou locaux techniques, s'il y a lieu, transformateurs etc...

Et généralement, outre des éléments visés ci-dessus, la gestion et l'entretien de tous les ouvrages, éléments d'équipement et aménagements qui seraient affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les membres de l'Union ou de plusieurs d'entre eux, leurs amélioration, la création de nouveaux aménagements ou éléments d'équipement.

Sont exclus de l'objet de la présente Union, les parkings souterrains et éventuels emplacements extérieurs dépendant du terrain cadastré section D numéros 4.563 et 4.566 ainsi que le ou les transformateurs d'électricité qui pourront être installés dans le bâtiment édifié sur ledit terrain et au seul usage dudit bâtiment.

Le propriétaire de l'immeuble visé dans le paragraphe précédent supportera seul les frais d'installation, d'entretien et de remplacement des éléments d'équipement ci-dessus.

4/ Propriété de l'Union de syndicat

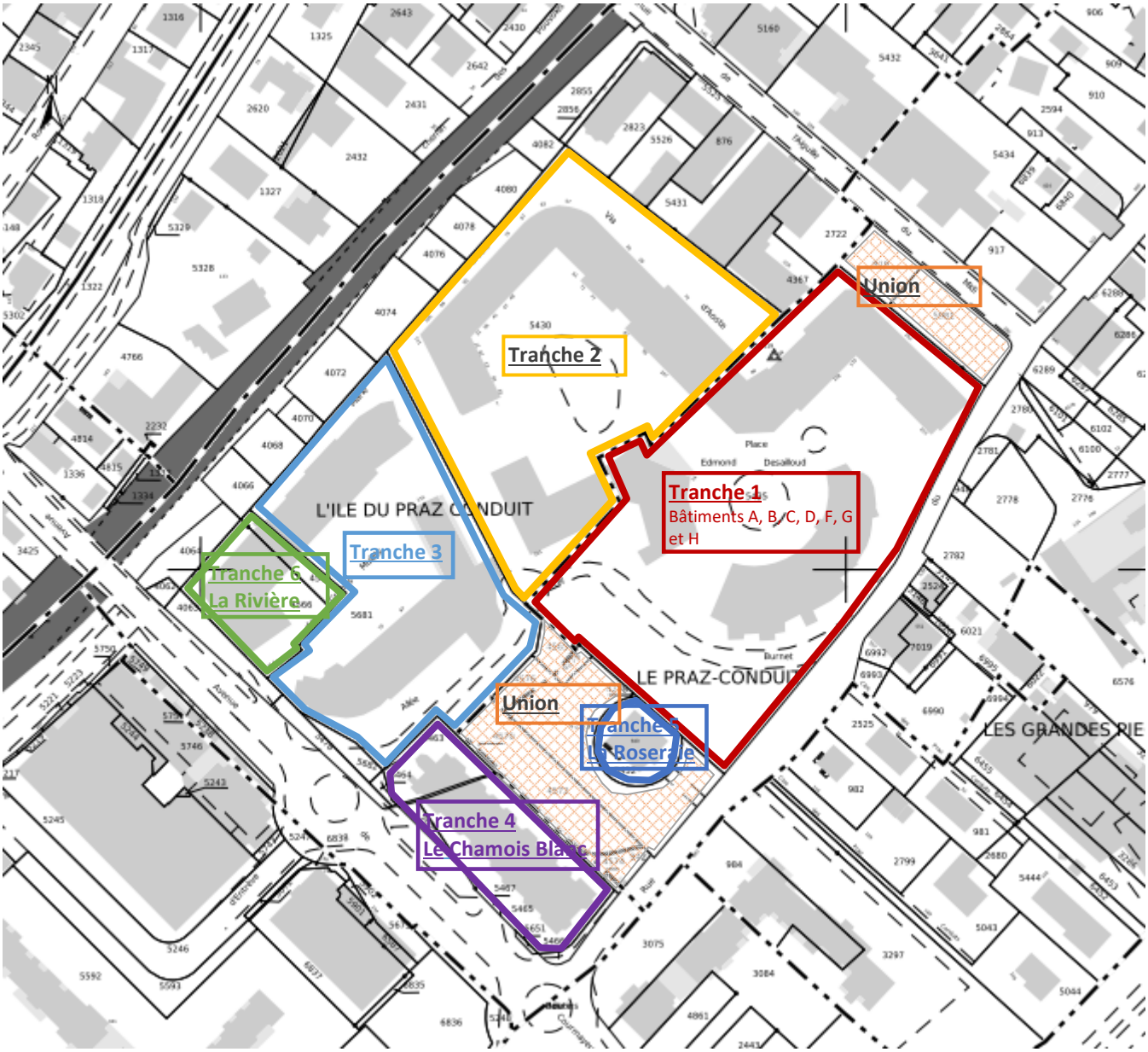
(a) Liste des parcelles:

L'union de syndicat de Chamonix sud est propriétaire des parcelles situées sur la commune e Chamonix Mont-Blanc, section D :

- Parcelle n°919
- Parcelle n°920
- Parcelle n°921
- Parcelle n°942
- Parcelle n°4570
- Parcelle n°4572
- Parcelle n°4574
- Parcelle n°4278
- Parcelle n°4279
- Parcelle n°4285
- Parcelle n°4576
- Parcelle n°4565

Selon acte de cession reçu le 14 mars 1984 par Maître THIBIERGE notaire à Paris

(b) Extrait cadastral



(c) Lots de copropriété

L'union de syndicat de Chamonix sud est propriétaire des lots de copropriété suivants

- Section D Parcelle n°5435 (Tranche 1), lots n°1, 2, 3 et 4
- Section D parcelle 5430 (Tranche 2), lot n°1
- Section D parcelle n°5681(Tranche 3) lots n° 1 et 498

Selon acte de transfert de propriété reçu le 21 décembre 2006 par Maître Eliane FREMEAUX, notaire à Paris et publié au service de la publicité foncière de Bonneville le 21/06/2007 sous la référence 7404P02 2007D9776

5/ Répartition des charges

Elles sont constituées par « toutes les dépenses entrainées par la réalisation de son objet, par son fonctionnement, par la mise en œuvre des services collectifs et le fonctionnement des éléments d'équipements communs dont elle assume la gestion, par les assurances lui incombant.

La répartition des charges est définie dans les statuts de l'Union à l'article 23

I - Sous réserve de celles visées ci-après, les charges de l'Union de Syndicats seront réparties entre tous les membres de l'Union au prorata des surfaces bâties sur leurs terrains respectifs, étant précisé que ces surfaces seront calculées en planchers développés " *hors oeuvre* ", telles qu'elles figurent au dossier de permis de construire, abstraction faite des sous-sols, des balcons ou terrasses et des garages avec leurs voies de circulation.

La répartition fournie par Monsieur Maxence BARTOLO est la suivante :

- **TRANCHE 1 : 32,2 %** répartie de la manière suivante :
  - Bâtiments A, B, C, D et E : 13,5 %
  - Bâtiment F : 3,9 %
  - Bâtiments G et H (Grépon et Helbronner) : 8,1 %
  - Bâtiment I (Iris) : 6,7 %
- **TRANCHE 2 : 25 %** (bâtiments Triolet, Balme, Forclaz, Lognan, Chailloud, Genévrier)
- **TRANCHE 3 : 20,7 %** répartie de la manière suivante :
  - Bâtiment Jonquille 11,5 %
  - Bâtiment Grépon 9,2 %
- **TRANCHE 4 : 14,4 %** Bâtiment le Chamois Blanc
- **TRANCHE 5 : 1,6 %** Bâtiment la Roseraie
- **TRANCHE 6 : 6,1 %** Bâtiment Maeva la Rivière

Article 8. Analyse des règlements de copropriété

Les parkings en sous-sol appartenant à l'union sont constitués de lots de copropriété situés dans trois copropriétés différentes.

Il convient de se référer à chaque règlement de copropriété pour connaitre les modalités d'entretien et de réparation de ces éléments.

1/ Points analysés

Les points suivants de chacun des règlement ont été analysés:

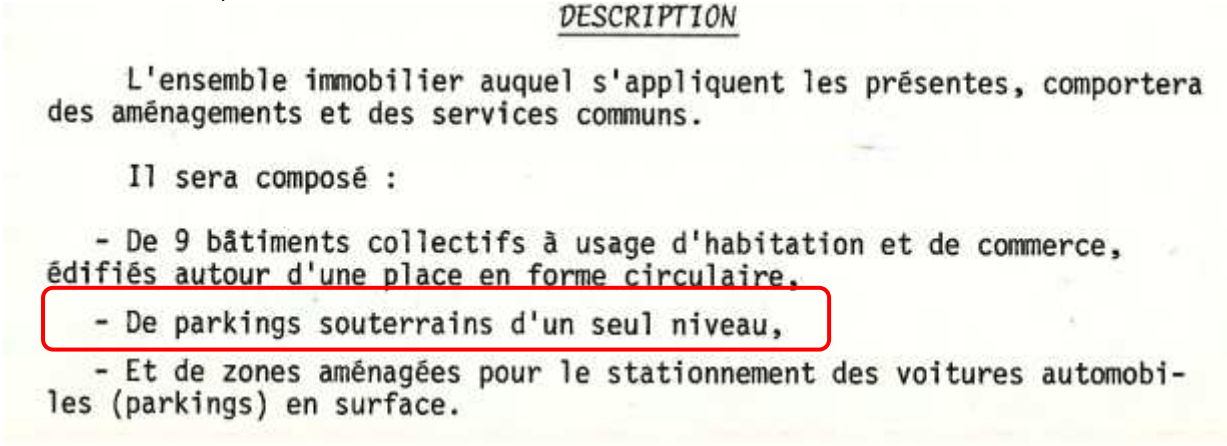
- Description de l'immeuble
- Plans annexés
- État descriptif de division
- Définition des parties communes
- Répartition des charges

2/ Tranche 1

Cette tranche comprend les lots n°1, 2, 3 et 4 de stationnements appartenant à l'union.

(a) Article 2 : description

Extrait de l'article 2 p2



DESCRIPTION

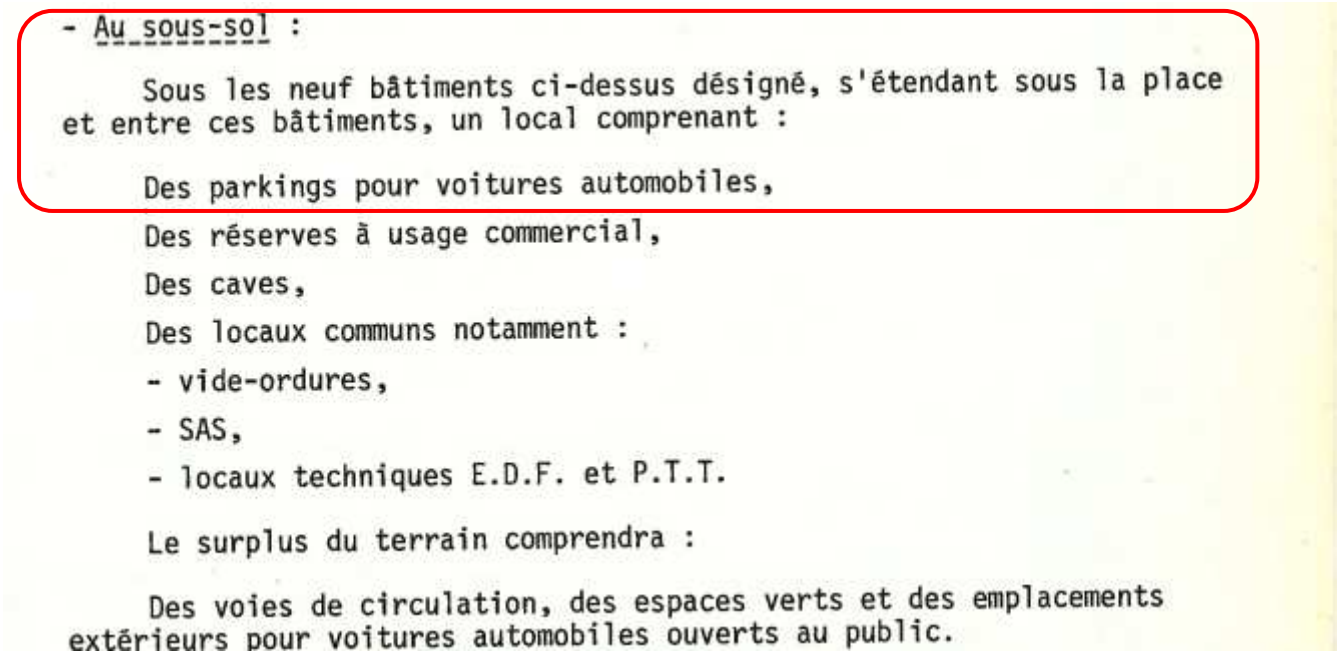
L'ensemble immobilier auquel s'appliquent les présentes, comportera des aménagements et des services communs.

Il sera composé :

- De 9 bâtiments collectifs à usage d'habitation et de commerce, édifiés autour d'une place en forme circulaire,
- De parkings souterrains d'un seul niveau,
- Et de zones aménagées pour le stationnement des voitures automobiles (parkings) en surface.

Dans la description qui est faite de chaque bâtiment, il n'est pas fait mention de sous-sol
Celui-ci semble constituer un bâtiment à part.

Extrait de l'article 2 p9



- Au sous-sol :

Sous les neuf bâtiments ci-dessus désigné, s'étendant sous la place et entre ces bâtiments, un local comprenant :

Des parkings pour voitures automobiles,
Des réserves à usage commercial,
Des caves,
Des locaux communs notamment :
- vide-ordures,
- SAS,
- locaux techniques E.D.F. et P.T.T.

Le surplus du terrain comprendra :

Des voies de circulation, des espaces verts et des emplacements extérieurs pour voitures automobiles ouverts au public.

Extrait de l'article 2 p9 et 10
Liste des plans annexés :

P L A N S

Sont demeurés ci-annexés après mention, savoir :

- un plan masse figurant l'emplacement des bâtiments composant la première tranche,
- un plan du rez-de-chaussée et de chacun des 5 étages du Bâtiment 1,
- un plan de coupe,
- un plan du rez-de-chaussée et de chacun des 6 étages du Bâtiment 2,
- un plan de coupe,
- un plan du rez-de-chaussée et de chacun des 5 étages du Bâtiment 3,
- un plan de coupe,

- un plan du rez-de-jardin,
- un plan du rez-de-chaussée et de chacun des 6 étages du Bâtiment 4,
- un plan de coupe,
- un plan du rez-de-chaussée et de chacun des 5 étages du Bâtiment 5,
- un plan de coupe,
- un plan du rez-de-jardin,
- un plan du rez-de-chaussée et de chacun des 6 étages du Bâtiment 6,
- un plan de coupe,
- un plan du rez-de-chaussée et de chacun des 5 étages du Bâtiment 7,
- un plan de coupe,
- un plan du rez-de-jardin,
- un plan du rez-de-chaussée et de chacun des 5 étages du Bâtiment 8,
- un plan de coupe,
- un plan du rez-de-chaussée et de chacun des 6 étages du Bâtiment 9,
- un plan de coupe,
- un plan du sous-sol.

Note
La copie des plans annexés pourrait permettre de visualiser la configuration technqiue des bâtiments notamment le plan du sous-sol et le plan des coupes des bâtiment qui pourrait montrer la jonction entre chacunn des bâtiments et le sous-sol.

(b) Définition des parties communes

Extrait page 12,

E/ - PARKINGS :

Les parkings constituent des lots de copropriété dans le but d'être transférés ultérieurement par la *SOCIETE D'AMENAGEMENT DE CHAMONIX-SUD* à l'*UNION DE SYNDICAT* dont il est question ci-dessus.

Jusqu'à ce transfert, ils doivent être considérés comme des parties communes mises à la disposition de l'ensemble des copropriétaires qui en supporteront les charges d'entretien dans les proportions prévues pour les charges communes générales.

Les *"parties communes"* sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

(c) Etat descriptif de division

Extrait parking page 14

- PARKINGS -

LOT NUMERO 1 :	
Un emplacement pour voitures automobiles situé au sous-sol et délimité au plan ci-annexé,	
Et les MILLE NEUF CENT TRENTE SEPT/CENT MILLIEMES des parties communes générales, ci	1.937
LOT NUMERO 2 :	
Un emplacement pour voitures automobiles situé au sous-sol et délimité au plan ci-annexé,	
Et les MILLE NEUF CENT TRENTE HUIT/CENT MILLIEMES des parties communes générales, ci	1.938
LOT NUMERO 3 :	
Un emplacement extérieur pour voitures automobiles de vingt six places ouvert au public et délimité au plan ci-annexé,	
Et les HUIT CENT VINGT/CENT MILLIEMES des parties communes générales, ci	820
LOT NUMERO 4 :	
Un emplacement extérieur pour voitures automobiles de cinq places ouvert au public et délimité au plan ci-annexé,	
Et les CENT CINQUANTE SEPT/CENT MILLIEMES des parties communes générales, ci	157

Tableau récapitulatif

TABLEAU RECAPITULATIF

N° du LOT	BATIMENT	Escalier	NIVEAU (étage)	NATURE du LOT	Quote-part parties communes générales en CENT MILLIEMES
1	2	3	4	5	6
1		-	1er S/S	Parking ABCDE	1937
2		-	1er S/S	Parking F - 352 4852	1938
3		-	Ext.	Parking GH 1217	820
4		-	Ext.	Parking I 1013	157

Note :
Dans l'état descriptif de division, les lots de parkings sont mentionnés dans un paragraphe différents des autres bâtiments, dénommé parking et le tableau récapitulatif en p 116 ne mentionne pas de bâtiment aux lots n°1 et 2 de parking en sous-sol.

Bâtiment 1 : comprend des réserves commerciales en sous-sol
Bâtiment 2 : comprend des réserves commerciales en sous-sol
Bâtiment 3 : comprend une réserve en sous-sol
Bâtiment 4 : comprend des caves en sous-sol
Bâtiment 5 : comprend des débarras et réserves en sous-sol
Bâtiment 6 : comprend des caves et réserve en sous-sol
Bâtiment 7 : comprend une réserve en sous-sol
Bâtiment 8 : comprend des caves en sous-sol
Bâtiment 9 : comprend des réserves en sous-sol

(d) Etat de répartition des charges

Charges générales

Extrait p35

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

chapitre 8 charges d'entretien, de refection et deréparation des aires de stationnement des parkings

Extrait p50

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.

Jusqu'à ce transfert de propriété, lesdites charges seront considérées comme des charges générales et supportées par tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de parties communes dans les lots.

3/ Tranche 2

Cette tranche comprend le lot n°1 de stationnements appartenant à l'union.

(a) Article 2 description

Extrait page 3

Article 2

Description

L'ensemble immobilier auquel s'appliquent les présentes comportera des aménagements et des services communs.

Il sera composé :

- de six bâtiments collectifs à usage d'habitation et de commerce, édifiés autour d'une place,

- de parkings souterrains d'un seul niveau,

- et de zones aménagées pour le stationnement des voitures automobiles (parkings) en surface.

Note :

Le parking souterrain est dissocié de la désignation des bâtiments

Bâtiment 1

Il comprend en sous-sol :

- Des parking (dont le lot n° appartenant à l'union)
- 28 caves
- Un local à skis
- Un local de vide ordures
- Un local de ventilation mécanique

Bâtiment 2

Il comprend en sous-sol :

- Un local EDF avec accès à l'extérieur
- Un local de ventilation mécanique
- Un local à skis (54 casiers)
- Un local P et T
- Une rampe d'accès aux parkings
- Des parkings
- 3 réserves communiquant par un escalier intérieur avec le local commercial correspondant situé au niveau supérieur
- Un local de vide ordures
- Un escalier
- un ascenseur desservant les étages supérieurs

Bâtiment 3

Il comprend en sous-sol :

- Des parkings
- Un local de ventilation mécanique
- Un local de vide ordures
- Un local EDF basse tension
- Un escalier et un ascenseur desservant les étages supérieurs

Bâtiment 4

Il comprend en sous-sol :

- Un local à skis (55 casiers)
- Un local de vide ordures
- Une réserve
- Deux locaux communs
- Un local de ventilation mécanique
- Des parkings
- Un escalier et un ascenseur desservant les étages supérieurs

Bâtiment 5

Il comprend en sous-sol :

- La chaufferie générale
- Un local à skis (48 casiers)
- Un local de vide ordures
- Un local de ventilation mécanique
- 5 réserves communiquant par un escalier intérieur avec le local commercial correspondant situé au niveau supérieur
- Des parkings

Bâtiment 6

Il comprend en sous-sol :

- Une rampe de sortie des parkings
- Des parkings
- Cinq réserves
- Un local EDF de comptage
- Un local de vide ordures
- Un local de ventilation mécanique
- Un escalier communiquant avec les niveaux supérieurs

Extrait Description page 4

Les parkings souterrains qui s'étendent sous les bâtiments et sous la place entre les bâtiments sont desservis indifféremment par les escaliers et ascenseurs desdits bâtiments ; ils communiquent à l'extérieur par deux rampes d'accès :

- une rampe d'entrée située sous le bâtiment B2,
- une rampe de sortie située sous le bâtiment B6.

(b) Plans annexés

Dont :
plan du sous-sol général E 02
Plan du sous-sol pour chacun des bâtiments

(c) Article 4 : Définition des parties communes

Extrait p15 concernant les parkings

Les parkings constituent un lot de co-propriété ; ils pourront être transférés ultérieurement par la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT DE CHAMONIX-SUD à l'Union de Syndicats dont il est question ci-dessus.

Jusqu'à ce transfert, ils doivent être considérés comme des parties communes mises à la disposition de l'ensemble des co-propriétaires qui en supporteront les charges d'entretien dans les proportions prévues pour les charges communes générales.

Les " *parties communes* " sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des co-propriétaires.

(d) Etat descriptif de division

Extrait page 16

DESIGNATION DES LOTS

Article 7

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné fait l'objet de 'ROIS CENT QUATRE VINGT TROIS (383) lots, à savoir :

- Sous-sol général : lot numéro 1, parkings,
- Bâtiment B1 : lots numéros 2 à 107 inclus,
- Bâtiment B2 : lots numéros 200 à 262 inclus,
- Bâtiment B3 : lots numéros 300 à 371 inclus,
- Bâtiment B4 : lots numéros 400 à 463 inclus,
- Bâtiment B5 : lots numéros 500 à 554 inclus,
- Bâtiment B6 : lots numéros 600 à 625 inclus,
- Un lot foncier avec jouissance de terrain numéro 1.000.

L'état descriptif de division Lot 1 de parking en sous-sol désigné bâtiment B1
Le bâtiment 1 comprend également 28 lots de caves, un local à skis, un local vide ordures, un local de ventilation mécanique en sous-sol
Les bâtiments 2 et 3 ne comprennent pas de lots privatifs au sous-sol
Le bâtiment B4 comprend une réserve en sous-sol
Le bâtiment B5 comprend des commerces en sous-sol
Le bâtiment B6 comprend des réserves en sous-sol

(e) Etat de répartition des charges

Charges communes à l'ensemble des copropriétaires

Services communs de l'ensemble immobilier

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.

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 parkings.

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

Charges d'entretien, de refection et de réparation des parkings

Définition p43

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.

Répartition p44

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* ".

4/ Tranche 3

Cette copropriété comprend les lots de parkings n°1 et 498 appartenant à l'union

(a) Désignation

Extrait p2

Le plan d'aménagement de la zone comprenant son règlement, impose notamment la réalisation de 1.400 places de stationnement pour voitures automobiles avec la stipulation ci-après littéralement rapportée :

" *STATIONNEMENT*

" *Les constructeurs seront tenus de réaliser une place* " *de stationnement pour 55 m2 de construction hors oeuvre.* " *Toutes les places de stationnement resteront non affectées* " *et en permanence à la disposition soit du public (150 pla-* " *ces), soit des ayants droit de la co-propriété (1.250 pla-* " *ces) sans qu'aucun puisse prétendre se voir réserver un* " *emplacement précis. Les deux/tiers des places de stationne-* " *ment réservées aux ayants droit de la co-propriété seront* " *abrités en sous-sol* ".

L'ensemble du programme de construction de la " *Zone d'Aménagement Concerté* " sera réalisé en tranches successives.

L'ensemble immobilier auquel s'applique le présent règlement de co-propriété constitue la troisième tranche.

Extrait Article 2 description p3

Article 2

Description

L'ensemble immobilier auquel s'appliquent les présentes comportera des aménagements et des services communs.

Il sera composé :

- de deux bâtiments collectifs à usage principal d'habitation,
- de parkings souterrains d'un seul niveau,
- et de zones aménagées pour le stationnement des voitures automobiles (parkings) en surface.

1°) Aménagements communs.

Les aménagements communs comporteront :

- les espaces libres,
- les voies intérieures de desserte avec leurs dispositifs d'éclairage,
- les canalisations et réseaux divers, tels que ceux d'eau, d'électricité et de tout-à-l'égout,
- les aires de stationnement extérieures pour voitures automobiles.

Le bâtiment C1 comprend un sous-sol
Extrait page 4

BATIMENT C1

Un bâtiment dit " *Bâtiment C1* " composant la première partie

4

- 4 -

de la tranche, situé au Sud du terrain et élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée, de trois étages et d'un quatrième et cinquième étages partiels, comprenant :

- Au sous-sol :
. des parkings,
. cent quarante six caves,
. deux locaux vide-ordures,
. un local stockage poubelles,
. un local E.D.F. basse tension,
. une chaufferie et production eau chaude.

(b) Plans annexés :

Extrait page 5

P L A N S

Sont demeurés annexés à l'état descriptif de division,savoir:

- un plan masse (référence numéro 2) figurant l'emplacement des bâtiments composant la troisième tranche.

1) Bâtiment C1 :

- les plans du sous-sol, du rez-de-chaussée et de chacun des cinq étages, références 101B, 102B, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A,

- un plan de coupe,

- un plan de répartition,

- plans d'appartement 2PA (A1 à A10), 2PB (B1 à B7), 2PC (C1 à C14), 2PD (D1 à D4), 2/3P (A1 à A4), 3/4P (A1 à A4).

2) Bâtiment C2 :

- un plan d'implantation.

(c) Définition des parties communes

Extrait page 8

Les parkings constituent un lot de co-propriété ; ils pourront être transférés ultérieurement par la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT DE CHAMONIX-SUD à l'Union de Syndicats dont il est question ci-dessus.

Jusqu'à ce transfert, ils doivent être considérés comme des parties communes mises à la disposition de l'ensemble des co-propriétaires qui en supporteront les charges d'entretien dans les proportions prévues pour les charges communes générales.

Les " *parties communes* " sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des co-propriétaires.

(d) Etat descriptif de division

Désignation des lots
Extrait page 9

DEUXIEME PARTIE

DESIGNATION DES LOTS

Article 7

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné fait l'objet de *DEUX CENT QUATRE VINGT QUATORZE (294)* lots, à savoir :

Bâtiment C1 :

- lot numéro 1 : parkings,
- lots numéros 2 à 147 inclus : caves,
- Lots numéros 148 à 293 inclus : appartements,

Bâtiment C2 :

- lot numéro 400

Le bâtiment C1 comprend en sous-sol : un lot de parking et 147 lots de caves
Le bâtiment C2 est issu de la division du lot n°400.
Le corps de bâtiment C2A comprend :

- Lots n°402 à 497 : appartements
- Lot n°498 : parking

Le corps de bâtiment C2B comprend :

- Lots n°501 à 542 : appartements
- Lot n°498 : parking

(e) Etat des répartition des charges

Charges générales de type 1

I – CHARGES GENERALES TYPE I :

- gestion administrative,
- participation aux frais de l'Union des Syndicats,
- entretien des parkings,
- nettoyage des parties communes,
- travaux de conservation, peinture, ravalement, aménagement

Charges communes à l'ensemble des copropriétaires

Elles comprennent notamment
Extrait pages 27 et 28:

b) *Services communs de l'ensemble immobilier.*

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

- 28 -

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 parkings.

Répartition
Extrait page 28

Les charges générales seront réparties entre les co-propriétaires au prorata des quotes-parts des parties communes contenues dans les lots et indiquées dans le tableau ci-annexé sous la colonne " *Charges générales type I* ".

Charges d'entretien, de réféction et de réparation des parkings

Définition
Extrait p30

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 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.

Répartition
Extrait p30

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 " *Charges générales type I* ".

Article 9. Appartenance de la Copropriété la Roseraie à l'Union

Le règlement de copropriété de la Roseraie a été établi au terme d'un acte reçu 30 septembre 1976 soit antérieurement à la création de l'union.
Cependant le règlement de copropriété indique la création d'une association syndicale ou d'une union de syndicats groupant tous les propriétaires d'immeubles de la ZAC pour gérer les éléments communs de l'ensemble.

Extrait du règlement de copropriété de la Roseraie page 6

II. - La Société comparante a également obtenu une AUTORISATION DE DIVISION.

Il résulte d'un certificat d'urbanisme délivré par la Préfecture de la HAUTE SAVOIE (portant mention : Pour le Préfet et par délégation, l'Ingénieur Divisionnaire des T.P.E., Chargé du Groupe Urbanisme Opérationnel - Construction.-signé : "J. BUOB -) en date à ANNECY le 17 Juin 1976 sous le numéro - 76/74/056/013 13 - que la SOCIETE D'AMENAGEMENT DE CHAMONIX SUD a obtenu l'autorisation de division en vue de la présente copropriété.

Laquelle pièce est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Il est précisé en outre, que l'immeuble, objet du présent acte est situé à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. de CHAMONIX SUD créée par arrêté de Monsieur le Préfet de la HAUTE SAVOIE le dix huit août mil neuf cent soixante quinze, et qu'il sera également créé soit une association syndicale soit une union de syndicats, groupant tous les propriétaires d'immeubles ou de locaux dépendant de la Z.A.C. et destinée à gérer les espaces verts, voies de circulation, éléments d'équipement communs, et toutes parties communes à l'ensemble.

L'acte de cession à l'union de 1982 posséde en annexe le PV d'AG de l'union mentionnant un représentant de la copropriété la Roseraie.

NDICAT DES COPROPRIETAIRES
L'ENSEMBLE CHAMONIX-SUD
CIETE SONGIP
, boulevard de Levallois
200 NEUILLY SUR SEINE

COPROPRIETE DE L'ENSEMBLE CHAMONIX-SUD

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE L'UNION

PROCES-VERBAL

'an mil neuf cent quatre vingt deux et le samedi dix sept avril à 19 h 30 s'est réunie
r convocation du Syndic, à la réception de Chamonix-Sud, l'Assemblée Générale de
'Union des Syndicats de l'ensemble immobilier Chamonix-Sud.

'aient présents, conformément à la liste de présence dûment émargée :

Tranche 1 : Monsieur FORISSIER, titulaire - Monsieur NANI, suppléant.

Tranche 2 : Monsieur LUC, titulaire.

Tranche 3 : Monsieur NANI, S.E.T. CHAMONIX-SUD, titulaire.

Roseraie : Madame CASTANIE, titulaire.

Tranche 4 :

Orion : Monsieur COMBALUZIER, Monsieur SVIETLOFF. Soit sept membres.

Ce qui démontre bien l'appartenance de la copropriété la Roseraie à L'union.

Article 10. <u>Appartenance de la Copropriété la Rivière à l'Union</u>

Le règlement de copropriété indique dans le paragraphe désignation de l'immeuble l'existence de l'union de syndicats des copropriétaires de la zone d'aménagement concerté de Chamonix sud.

<u>Extrait du règlement de copropriété de la Rivière page 5</u>

Aux termes d'un acte reçu par Me THIBIERGE notaire à PARIS en date du 28 juin 1977 il a été établi les statuts d'une union dénommée « UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DE CHAMONIX SUD »

Ces statuts prévoient à l'article 1 notamment que « seront membres de l'union les syndicats de copropriétaires et les propriétaires des immeubles compris à l'intérieur du périmètre ci dessus défini qui donneront leur adhésion à l'union. »

Ce qui démontre bien l'appartenance de la copropriété la Rivière à L'union.

Article 11. <u>Analyse</u>
Sur les bases des documents analysés et sauf existence et production d'autre documents contraires, nous concluons que:

L'union de syndicat des copropriétaires de Chamonix sud est propriétaire de parcelles entières désignées en page 7, et **de 7 lots de copropriétés de stationnements en sous-sol et en extérieur, répartis sur les tranches 1, 2 et 3** selon l'acte de transfert de propriété reçu le 21 décembre 2006 par Maître Eliane FREMEAUX, notaire à Paris et publié au service de la publicité foncière de Bonneville le 21/06/2007 sous la référence 7404P02 2007D9776.

Les règlements de copropriété de chacune des tranches 1 à 3, comprenant les lots de stationnements incluent tous un paragraphe spécifique concernant les charges d'entretien des parkings cédés à l'union.
Il est clairement stipulé que les charges d'entretien, de réfection et de réparation des aires de stationnement :

- **comprennent la réfection de la dalle formant le toit des garages.**
- **Seront supportées par l'union lorsque la propriété des lots correspondants lui aura été transférée,** ce transfert ayant été acté par l'acte du 21 décembre 2006 par Maître Eliane FREMEAUX, sus-évoqué.

<u>Recherche de documents</u>
Il est vivement préconisé pour chacune des tranches d'obtenir de l'étude ayant rédigé les actes des copropriétés membres de l'union l'ensemble des plans annexés, définissant les lots et les parties communes.