



Chamonix-Sud

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

Compte rendu de la réunion du 2 avril 2025

Présents :

- TR1/ABCDE : Yves Danveau en visio
- TR1/F : Sandrine Nouet en visio
- TR1/GH : Marianne Guichonnet
- TR1/I : Cédric Undritz
- TR2 : François Grégoire
- TR3/Grépon : Jérémy Loy en visio et Anthony Helleu en visio
- TR3/Jonquille : Jean-Luc Charvet

Absents : TR4, TR5 et TR6

Invité : Maxence De Bartolo (Foncia)

L'ordre du jour ci-dessous avait été envoyé par courriel aux membres du conseil le 29 mars 2025 :

- 1 - Sujets en cours à la dernière réunion du conseil
 - 1.1 - Avancement des travaux votés
 - 1.2 - Dossiers en cours
 - 1.3 - Avancement entretien courant en sous-sol
 - 1.4 - Avancement entretien courant en extérieur
- 2 - Depuis
 - 2.1 - Finances
 - 2.2 - Augmentation des frais de fonctionnement
 - 2.3 - Allée Marcel-Burnet : amélioration des accès
 - 2.4 - Règlement des voies de circulation et du stationnement
 - 2.5 - Sujets ne concernant que TR1 et TR2

La réunion s'est déroulée de 10h à 14h en reprenant l'ordre du jour.

1. Sujets en cours à la dernière réunion du conseil

1.1 Avancement des travaux votés

○ 2022

Rénovation de l'étanchéité de la dalle, maîtrise d'œuvre confiée à M. Soccol.

Le géomètre-expert, Thomas Couvert, missionné par notre directeur Foncia a remis sa consultation « Entretien dalle du garage » le 1^{er} avril 2025. Celle-ci a été aussitôt transmise aux membres du conseil et aux syndics de nos copropriétés. Ce document de 23 pages se termine par la conclusion « *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.*

Maxence De Bartolo explique cette consultation et conclut que l'opération de rénovation de l'étanchéité de la dalle va pouvoir reprendre.

○ 2023

Création de deux allées dans le parc de la Roseraie, suppression du béton sur l'ancienne cuve à fuel

La commande a été faite le 23 mai 2023 à l'entreprise Parcs&Jardins (M. Mabboux). Les travaux ont été reportés à la suite de retards dus à l'entreprise. Ces travaux seront engagés en mai 2025, dès que la trésorerie de l'Union le permettra (voir 2.1).

1.2 Dossiers en cours

Mise à jour des statuts de l'Union

Plusieurs sujets à traiter ont d'ores-et-déjà été relevés, notamment le fait que – conformément à la loi de 1965 qui prévaut sur nos statuts – le conseil de l'Union compte 10 membres : un titulaire par copropriété pouvant éventuellement avoir un suppléant, et non pas 14 membres comme indiqué dans nos statuts. Pour l'essentiel, il s'agit de mettre à jour nos statuts qui ont été rédigés en 1983, donc avant la construction du bâtiment de la TR6 et avant que la ZAC, créée en 1975, soit supprimée le 22 mars 1984. La copropriété La Roseraie devra également mettre à jour son règlement de copropriété pour intégrer le fait qu'elle est membre de l'Union : le RCP actuel a été écrit avant la création de l'Union, mais dispose dès l'article 1^{er} qu'il « sera créé une Union groupant tous les propriétaires des immeubles dépendant de la ZAC et destinée à gérer les espaces verts, voies de circulation, éléments d'équipements communs et toutes parties communes à l'ensemble ».

Emplacement du compteur EdF TR2/Extérieur

Ce compteur n'a jamais été remplacé par un compteur Linky, EdF prétend ne pas savoir où il se trouve. Donc plus de relevés depuis au moins deux ans et des factures basées sur des estimations. Maxence De Bartolo a pris contact avec EdF qui doit envoyer un employé sur place. Si la difficulté persiste, on pourrait ne plus payer.

Mobilier fixe sur les parties communes

Décision prise par le conseil le 20 août 2024 de faire disparaître le mobilier fixe sur les terrasses des commerces. En TR2, la décision a été votée en AG et les dispositions vont être prises d'ici juin 2025 pour faire disparaître le mobilier fixe. Le sujet reste d'actualité pour la TR1. La réactivation du syndicat principal permettrait d'avancer par un vote en AG TR1.

Nuisances dues au Carmen

Des membres du conseil demandent si l'Union peut aider les copropriétaires du bâtiment F dans leur action contre la boîte de nuit Carmen qui a installé – sans aucune autorisation – un volumineux caisson à droite de l'entrée du parking rue du Lyret. Plusieurs actions sont en cours contre cet établissement. En conclusion, la TR1 serait plus efficace dans ses démarches après réactivation du syndicat principal.



Vide-grenier

Demande reçue comme chaque année d'organisation de vide-grenier les dimanches d'été. Il sera demandé à l'organisateur d'améliorer la présentation des stands, notamment au niveau du bâtiment F et de s'assurer de l'absence de nuisances sonores.

Plan pluriannuel de gestion des arbres

Demande doit être faite à l'entreprise Parcs&Jardins de nous proposer un plan pluriannuel pour les élagages et plantations.

Demande du conseil syndical du Chamois-Blanc

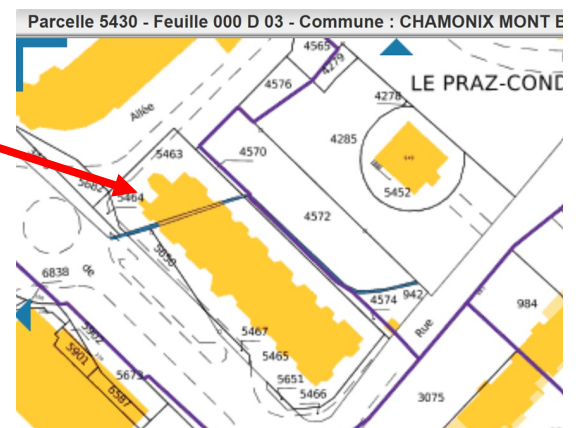
TR4 demande de privatiser les 4 places de stationnement situées au droit du pignon du bâtiment, côté allée Marcel-Burnet.

Ces places de stationnement sont situées sur le lot 5463, lot correspondant à la tranche 4. Elles se présentent au visiteur comme des places publiques gratuites, situées avant notre barrière. Comme toutes les parties communes de Chamonix-Sud, l'Union assure la gestion de cet emplacement.

Après discussion, il est décidé de :

- poser à cet endroit un panneau « Parking privé » pour dissuader les automobilistes extérieurs à l'Union de venir s'y garer ;
- demander au conseil syndical de TR4 de préciser sa requête, notamment la façon dont cet emplacement serait privatisé et les modalités proposées de convention d'occupation.

Idée émise lors de la visite sur place le lendemain de la réunion : transformer la place de gauche (voire 2 places) en garage à motos.



1.3 Avancement entretien courant en sous-sol

Dalles cassées

Le 27 juin 2023, nous avons signalé la dangerosité (sécurité piétons) de plusieurs dalles cassées, notamment au niveau de la porte E/S rue du Lyret. Les dimensions ont été relevées. Une entreprise propose des dalles de 11 cm d'épaisseur pour soutenir des véhicules de 3,5 tonnes, ce qui n'est pas le poids des véhicules de tourisme qui viennent se garer dans notre parking. Une épaisseur de 7 cm serait suffisante, c'est l'épaisseur actuelle des dalles. Un devis est demandé à l'entreprise Socramat.



Véhicules en infraction

La gendarmerie ne répond plus depuis plusieurs mois. En 2024, un seul véhicule a été retiré (c'était en avril). Ci-dessous, la liste mise à jour le 31 mars 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°26	Renault Espace gris	absent	FR	BK-768-MX (74)

TR1/n°60 : véhicule stationné depuis plusieurs mois. Papier derrière le pare-brise depuis mi-2024 : « Ne pas toucher, elle sera réparée d'ici peu 06 59 52 54 13 »

TR2/n°119 : véhicule abandonné depuis mi-2023, plaques retirées en décembre 2023, pneus à plat depuis plusieurs mois.

TR3/n°26 : véhicule stationné depuis plusieurs mois. Papier scotché sur le véhicule : « Je ne suis pas cassée – Je ne suis pas abandonnée – Grépon 23 »

1.4 Avancement entretien courant en extérieur

Déchets végétaux : traitement de la mousse, des mauvaises herbes, du ramassage des feuilles mortes, etc.

Rappel : nous cherchons depuis plusieurs mois à signer un contrat d'entretien avec une entreprise intéressée par le nettoyage de la place X fois/an et entretien des espaces verts X jours/an.

Plusieurs entreprises de la vallée ont été contactées en 2024, mais aucune n'a répondu. Nous avons rencontré le responsable d'ALPaysage le 1^{er} avril. Nous attendons un devis.

Dégradations

Été 2024 : un côté d'un bloc béton en limite TR1/TR2 sur la place, s'est écroulé du rebord d'une aération du parking.

Depuis, le bois au-dessus est également fortement dégradé.

Les membres du conseil renouvellent la demande de réparation.

Automne 2024

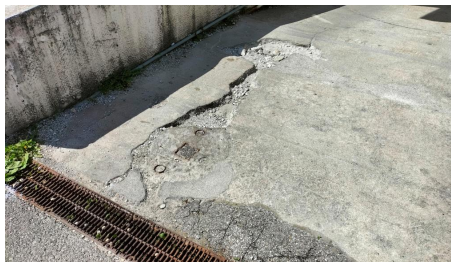


Printemps 2025



Le béton de la sortie voiture côté rue du Lyret est partiellement abîmé (cf. photo)

Les membres du conseil demandent qu'il soit réparé au plus vite.



Contact avec la mairie

En 2023, le responsable voirie de la mairie nous avait informés de la réfection du trottoir devant notre entrée rue du Lyret avec pose de poteaux pour empêcher le stationnement. Qu'en est-il ?

→ Reprendre contact avec lui et sujet à discuter lors de la prochaine réunion du conseil. Il pourrait être intéressant de remplacer notre barrière verte par une barrière plus large de façon à éviter l'entrée des motos.

→ Reprendre contact également avec lui pour en savoir plus sur la prochaine piétonisation complète de l'avenue de l'Aiguille-du-Midi et des changements possibles de sens de circulation.

→ Action Cédric et François

2. Depuis

2.1 Point sur les finances

Au 31 mars 2025, le solde du compte courant était de 3,5 k€. L'Union a donc une grave difficulté de trésorerie. Par ailleurs, elle n'a pas de compte rémunéré, type Livret A. Ce manque de trésorerie est dû à des dépenses non budgétées l'an dernier mais aussi pour une bonne part aux retards de plusieurs syndicats dans le règlement de leur quote-part provisionnelle du budget courant de l'Union.

Cette situation en fait n'est pas nouvelle puisque la provision de 125 k€, votée en 2022, pour le financement de l'étude des travaux d'étanchéité confiée à Alpes Concept Travaux (ACT) a déjà été intégralement utilisée pour payer des dépenses courantes. Il est demandé au directeur de l'Union d'être plus réactif envers les syndicats retardataires.

Hors réunion : situation au 7 avril 2025¹. Le solde du compte est de 41 072,83 €. La créance de l'Union avec ses membres est de 57 449,70 €. Les quatre principaux débiteurs sont, proportionnellement à leur quote-part : TR4, TR1/F, TR5, TR1/GH.

- TR1/ABCDE : 0,00 €
- TR1/F : - 7 211,15 €
- TR1/GH : - 8 755,94 €
- TR1/I : 0,00 €
- TR2 : 0,00 €
- TR3/Grépon : + 3 947,03 €
- TR3/Jonquille : - 4 503,39 €
- TR4 : - 36 083,58 €
- TR5 : - 2 442,32 €
- TR6 : - 2 400,35 €

Plusieurs questions sur le relevé de dépenses sont posées par S. Nouet (TR1/F) auxquelles Maxence De Bartolo répond.

À ce sujet, FG rappelle que tous les éléments financiers ont été remis aux membres du conseil à la réunion d'octobre, puis placés sur notre site web. Les représentants des copropriétés ont donc tout le temps de les étudier afin d'en informer leur conseil syndical qui, dans son rapport d'activité annuel, peut ainsi éclairer les copropriétaires avant les votes des résolutions en AG. Il est en effet très important que les copropriétaires votent en connaissance de cause.

Il est demandé qu'à l'avenir le conseil suive régulièrement l'évolution des dépenses courantes et que la préparation du budget pour l'année suivante soit abordée fin août ou début septembre, deux mois plus tôt que lors de la traditionnelle réunion du conseil pour la préparation de l'AG. Calendrier de nos réunions ainsi mis à jour :

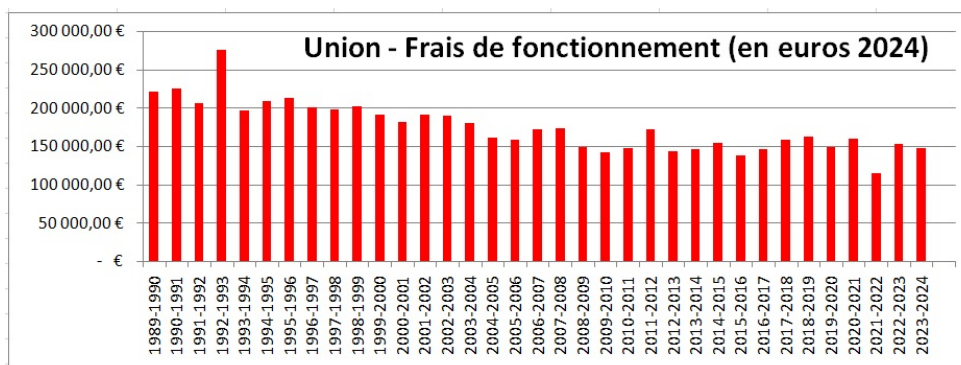
- début avril : avant et après l'AG de l'Union
- fin août : point d'avancement des travaux et point financier
- octobre-novembre : préparation de l'AG

¹ Nota : chaque membre du conseil peut consulter ces données comptables sur le site MyFoncia, onglet « Mon conseil syndical / Comptes de l'immeuble » pour avoir connaissance du solde du compte courant et onglet « Mon conseil syndical / Copropriétaires » pour avoir connaissance de la situation comptable de chacun des 10 membres (les syndicats de copropriétaires).

2.2 Augmentation des frais de fonctionnement (entretien extérieur)

Rappel : notre ensemble immobilier a été construit fin des années 1970 – début des années 1980.

En euros 2024, les frais d'entretien de l'extérieur ont été de l'ordre de 200 000 euros jusqu'en 2004 puis de l'ordre de 150 000 euros depuis.



Le Conseil demande que le budget courant prenne en compte les travaux nécessaires à l'entretien des éléments d'équipements communs de Chamonix-Sud dont l'Union à la charge. Il est nécessaire de préparer une liste aussi exhaustive que possible de ces travaux d'entretien avec les montants de dépense associés, ceux-ci étant justifiés par des devis.

Le budget courant, ou frais de fonctionnement, augmentera donc mécaniquement par rapport aux budgets précédents. Cela aura pour conséquence de limiter au strict minimum le nombre de résolutions à voter par l'AG de l'Union. Ces dernières seront celles relatives à des travaux importants, à fortes dépenses, qui seront alors provisionnés par des appels exceptionnels.

Liste des travaux d'entretien (à compléter s'il y a des oublis). Dès que nous aurons des devis, nous définirons les priorités en fonction du budget disponible.

- Arbres (élagages, plantations) et haies d'arbustes
- Remise en état
 - passage sous le Chailloud, passage sous le Forclaz
 - passage sous le F (?)
 - bancs en TR1
 - scellement de poteaux via d'Aoste
- nettoyage
 - édicules des aérations du garage en sous-sol en TR3
 - nombreux tags
 - mousse au sol
 - totems



2.3 Allée Marcel-Burnet : amélioration des accès

Plusieurs copropriétaires (C. Undritz, J.-L. Charvet, M. Rosset Venier (du Jonquille)...) ont fait part d'idées pour améliorer les accès piétons, cyclistes, motos et voitures (emplacement des rochers et des arceaux vélos) de l'allée Marcel-Burnet.

Toutes les idées sont les bienvenues.

Le 3 avril, J.-L. Charvet et F. Grégoire ont fait le tour de l'allée Marcel-Burnet et vont proposer des améliorations.

2.4 Stationnement gênant

Plusieurs stationnements « sauvages » sous le Jonquille notamment sont à l'origine de graves difficultés. Le 3 avril, J.-L. Charvet et F. Grégoire ont fait le tour du garage sous le Jonquille et vont proposer la pose de barrières et d'emplacements motos, voire vélos.