

Projet de résolution :

La loi du 9 avril 2024 modifiant l'article 42-1 de la loi du 10/07/1965 permet au syndic de notifier les convocations et procès-verbaux par voie électronique.

La notification électronique est utilisée pour tous les copropriétaires pour lesquels nous disposons d'une adresse mail.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

- Pratique : vous n'avez plus à vous déplacer dans votre bureau de poste, vous pouvez recevoir vos documents où que vous soyez.
- Économique : le coût d'une notification électronique est très inférieur à l'affranchissement d'un courrier recommandé. L'économie profitera directement au syndicat des copropriétaires.
- Fiable : vous accédez à vos documents à tout moment en ligne, en toute sécurité

Si néanmoins certains copropriétaires concernés par ce mode d'envoi souhaitent continuer à recevoir les documents par voie postale, il suffit d'en faire la demande depuis son espace MyFoncia ou auprès de son interlocuteur Foncia.

17. UNION - COMPTE RENDU DU PRESIDENT DU CONSEIL DE L'UNION SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE

Majorité nécessaire : sans vote

Le président de l'union a rédigé un compte rendu qui est joint à la présente convocation.

18. UNION:APPROBATION DES COMPTES DE L'UNION POUR L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025

Majorité nécessaire : article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 30/09/25 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/10/24 au 30/09/25 comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- Le projet de répartition individuelle,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale donne un. avis favorable à l'approbation des comptes de charges de l'exercice du 01/10/24 au 30/09/25

19. UNION - DESIGNATION DU DIRECTEUR DE L'UNION

Majorité nécessaire : article 24

Pièces annexes : Convention de gestion

Projet de résolution :

L'assemblée générale désigne FONCIA MONT BLANC, dont le siège social est 271 rue Pélissier à Sallanches, en qualité de directeur de l'Union, selon contrat joint à la convocation, à compter du 05/05/2026 jusqu'au 30/06/2027.

L'assemblée mandate le président de séance pour signer la convention de gestion.

Avis des copropriétaires du Syndicat Tranche 2 réunis en AG le 21 FÉVRIER 2026

L'assemblée générale donne un avis favorable à la désignation de FONCIA MONT BLANC comme Directeur de l'UNION (majorité simple)

20. UNION - AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2025 AU 30/09/2026

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 340400 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 1/4 du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Avis des copropriétaires du Syndicat Tranche 2 réunis en AG 21 FÉVRIER 2026

L'assemblée générale donne un avis favorable à l'ajustement du budget de l'UNION à la somme de 340 400 € (majorité simple)

21. UNION - VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2026 AU 30/09/2027

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 341000 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du $\frac{1}{4}$ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale donne un avis favorable à l'ajustement du budget de l'UNION à la somme de 341 000 € (majorité simple)

22. UNION - RECALCUL DE LA CLE DE REPARTITION

Majorité nécessaire : article 24

Majorité nécessaire : article 24

La clef de répartition a été calculée à l'origine en fonction des surfaces bâties. Elle est utilisée depuis plusieurs décennies.

Les archives de l'Union ne contiennent pas le document d'origine de calcul. J.-L. Charvet, représentant du Jonquille au conseil de l'Union, demande de faire refaire ce calcul.

L'assemblée générale vote le recalcul par un géomètre expert, pour un montant de ... euros, de la clef de répartition des charges de l'Union entre les six tranches.

Choix du sous-traitant : le géomètre expert de Chamonix-Mont-Blanc.

Un appel de fonds sera effectué le 01.07.2026 pour financer ce travail.

Avis des copropriétaires du Syndicat Tranche 2 réunis en AG LE 21 FEVRIER 2026:

L'assemblée générale donne un avis favorable au recalcul de la clé de répartition

23. UNION - ANNULATION DE LA RESOLUTION 14 DE L'AG 2022 DE L'UNION DE CHAMONIX SUD

Majorité nécessaire : article 24

Majorité nécessaire : article 24

Contexte :

Dans sa résolution n°14 de l'AG 2022, l'AG de l'Union a voté une mission de maîtrise d'œuvre à la société ACT (avant-projet, dépôt du permis de construire, dossier de consultation des entreprises, assistance à la passation des contrats de travaux) pour l'avant-projet de réfection de l'étanchéité pour la somme de 125 133,60 euros.

Les fonds ont été ensuite appelés et engagés auprès du maître d'œuvre. Ce vote prenait en compte les avis exprimés par une large majorité de copropriétaires lors des différentes AG. En TR1 et TR3, ce sont les syndicats secondaires qui ont donné un avis comme c'était l'usage à l'époque. Par ailleurs, le choix de la société relevait du conseil donné au directeur par les membres du conseil de l'Union. Celui-ci a fait appel en 2022 à d'autres potentiels maîtres d'œuvre. Après de nombreuses réunions et retours d'avis d'experts, les solutions proposées (1) n'ont pas été retenues par le conseil (2). Ces solutions, non pérennes et n'offrant pas de garantie décennale, proposaient de réparer ponctuellement l'étanchéité, uniquement aux endroits où des défaillances étaient repérées. L'actuelle étanchéité ayant déjà atteint le double de sa durée de vie, le risque de nouvelles défaillances semble inévitable.

J.-L. Charvet, représentant du Jonquille au conseil de l'Union, demande l'annulation de cette résolution au motif que dans les tranches 1 et 3, elle a été présentée aux syndicats secondaires et non pas aux syndicats principaux ; et qu'elle ne présentait pas une offre concurrente

Résolution :

L'assemblée générale annule la résolution n°14 de l'AG 2022 au motif qu'elle n'a pas été présentée aux syndicats principaux TR1 et TR3 mais aux syndicats secondaires de ces tranches, et qu'elle ne présentait pas d'offre concurrente.

Appel de fonds : sans objet

(1) Propositions disponibles depuis 2022 sur le site web de l'Union. Proposition 1 à l'adresse <https://unionchamonixsud.fr/wp-content/uploads/2022/11/Union-Chamonix-sud-Audit-securitaire-et-technique-des-parkings-en-soussol.pdf> Proposition 2 à l'adresse <https://unionchamonixsud.fr/wp-content/uploads/2025/11/DIAGNOSTIC-TECHNIQUE-ESTIMATIF-COUT-UNION-CHAMONIX-SUD-DU-6-OCTOBRE-2022-SIGNE.pdf> Ces documents peuvent être consultés sur rendez-vous au bureau du directeur.

(2) Cf. compte rendu de la réunion du conseil du 27 avril 2023 : chapitre 3 à l'adresse <https://unionchamonixsud.fr/wp-content/uploads/2023/12/2023.09.01-Union-Compte-rendu-dactivite.pdf>

Avis des copropriétaires du Syndicat Tranche 2 réunis en AG le 21 FÉVRIER 2026

L'assemblée générale donne un avis favorable à l'annulation de la résolution 14 de l'AG 2022 de l'Union (majorité simple)

24. UNION: TRAVAUX REAMENAGEMENT CHAMONIX SUD

Majorité nécessaire : article 24

Choix pour le réaménagement de Chamonix-Sud

Il est rappelé que l'assemblée générale de 2022 avait voté une mission de maîtrise d'œuvre, dont l'objet était l'étude du réaménagement du site de Chamonix-Sud, incluant notamment la possibilité d'une augmentation significative des espaces verts.

Le rapport issu de cette étude a été présenté à la fin de l'année 2025. Celui-ci comprend deux scénarios distincts, dont les coûts prévisionnels ont été chiffrés :

- Version V1 : maintien du principe existant (« dito existant »),
- Version V2 : réaménagement avec augmentation des surfaces végétalisées.

À ce stade, aucun choix n'a encore été arrêté.

L'avis des copropriétaires est désormais sollicité afin d'orienter la suite du projet et les éventuelles décisions futures.

Le rapport de maîtrise d'œuvre ainsi que l'ensemble de ses annexes sont consultables sur le site internet de l'Union des copropriétés de Chamonix-Sud, à la rubrique :

« Avancées 2025 »

<https://unionchamonixsud.fr/fr/avancees-2025/>

Proposition de résolution: L'assemblée générale préfère la proposition V2 (plus de surfaces végétalisées) à la proposition V1(identique existant).

.