



Chamonix-Sud

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

Compte rendu de la réunion du 30 janvier 2026

Les membres du conseil de l'Union se sont réunis le vendredi 30 janvier 2026 à 16 h.

Présents :

- ➔ pour le conseil de l'Union :
 - TR1/ABCDE : Yves Danveau
 - TR1/I : Cédric Undritz
 - TR2 : François Grégoire (FG)
 - TR3/Grépon : Anthony Helleu et Jérémy Loy
 - TR3/Jonquille : Jean-Luc Charvet et Alain Mercier
 - TR4 : Camilo Charron, Giacomo Orfanelli, Laurence Bru
 - TR5 : Sébastien Grèverie
- ➔ pour Foncia : Ludovic Gosselin (LG), Manuel Leurident

Excusées :

- ➔ pour le conseil de l'Union :
 - TR1/F : Sandrine Nouet
 - TR1/GH : Marianne Guichonnet
- ➔ pour Foncia : Chrystelle Gonnelli

1 – Avancement

1.1 Résolutions votées

Résolution n°14 votée en AG de l'Union en 2022 : « Réfection de l'étanchéité de la dalle du parking et réfection de la place de Chamonix-Sud »

À la suite de la réunion du conseil du 15 décembre 2025 avec le maître d'œuvre ACT, nous avons reçu les plans, estimations financières et échéanciers pour les versions V0 (ditto existant) et V1 (espaces verts en remplacement d'enrobés). Les fichiers ont été aussitôt communiqués aux membres du conseil et placés sur le site web de l'Union de façon à être disponibles à l'ensemble des copropriétaires pour permettre d'en discuter lors de nos AG et statuer lors de l'AG de l'Union :

- présentation : voir en [cliquant ici](#)

- réaménagement, version paysagère : voir en [cliquant ici](#)
- estimatif des travaux : voir en [cliquant ici](#)
- échéancier : voir en [cliquant ici](#)

Action : attendre les décisions prises par l'AG de l'Union (voir §2.4).

Hors réunion (FG) : Les discussions menées ici et là, notamment durant les AG de TR3 et TR4 m'ont montré une méconnaissance chez certains de la genèse de l'étude de maîtrise d'œuvre votée en 2022 par l'AG de l'Union dans sa résolution 14 intitulée « Réfection de l'étanchéité de la dalle du parking et rénovation de la place de Chamonix-Sud ». Ce qui suit est un extrait de la note d'avril 2022 « Historique de la préparation de la rénovation de Chamonix-Sud » disponible sur le site Web de l'Union (voir en [cliquant ici](#)).

Début 2021 → Les premières réflexions sur les travaux à mener pour la reprise de l'étanchéité de la dalle amènent à réfléchir sur l'évolution à donner à l'aménagement futur, une fois les travaux réalisés. Pour cela, il est décidé de lancer une grande enquête. AG de toutes les copropriétés puis de l'Union le 26 avril → votes du financement de la phase 3 (allée Marcel-Burnet, via d'Aoste) et du chiffrage de la réfection de l'étanchéité.

Mi-2021 → création du questionnaire en ligne pour que chaque copropriétaire puisse s'exprimer, création du site de l'Union <https://unionchamonixsud.fr/fr/> (en français, en anglais, en italien), réunions d'information...

Les résultats sont analysés et discutés au sein du conseil et lors de réunions avec les copropriétaires. Plusieurs lignes de force ressortent : la demande forte de plus d'espaces verts (l'aménagement actuel est jugé majoritairement peu esthétique), l'amélioration de l'entrée principale côté rue du Lyret devenue particulièrement inesthétique avec les années, l'amélioration des quatre passages sous bâtiments, le moyen d'éviter la pollution sonore des deux-roues motorisées, la création d'espaces vélos, la diminution des nuisances sonores nocturnes, une amélioration sensible de la signalétique au sous-sol. En conclusion, les copropriétaires demandent majoritairement une amélioration de l'ensemble du village-piéton, et le parc de la Roseraie est souvent cité. Tous ces points sont discutés avec le maître d'œuvre, des visites sur place permettent à l'architecte paysagiste de faire des propositions quant à des évolutions de l'éclairage, de la diminution des nuisances sonores, de la signalétique... On décide toutefois de ne pas prendre en compte le parc de la Roseraie (on évoque un complément d'étude plus tard, compte tenu de la spécialisation arboricole de l'architecte paysagiste), mais de traiter au sein du projet de réaménagement : l'allée de l'Union (transition entre le dessus des dalles et le parc de la Roseraie), la passerelle très vétuste (on ressort le projet de l'architecte J.-F. Chevalier en 2003), les aménagements côté promenade Marie-Paradis.

Novembre-décembre 2021 → présentation par ACT des premiers résultats de l'étude du réaménagement extérieur. Ces résultats sont discutés au sein de conseils syndicaux et avec leurs auteurs. Le conseil de l'Union propose de compléter cette étude et de la poursuivre par une mission de maîtrise d'œuvre confiée à ACT.

*Début 2022 → une **proposition de réaménagement extérieur est publiée le 10 janvier 2022**. Le site de l'Union est alors mis à jour et refondu.*

*AG de toutes les copropriétés puis AG de l'Union le 4 avril : votes du financement de compléments à la rénovation des voies de circulation, et pour ACT : vote d'un contrat de maîtrise d'œuvre dans la résolution 22 dont le titre est « **Réfection de l'étanchéité de la dalle du parking et rénovation de la place de Chamonix-Sud** ».*

1.1.1 Résolution n°16 votée en AG de l'Union en 2022 : « Mise à jour des statuts de l'Union »

Rappel : La décision de cette mise à jour était due au fait que nos statuts ont été rédigés en 1983 donc avant 1984, année de la construction de TR6. On ne peut donc plus y évoquer la construction d'un futur bâtiment ! De même la ZAC à l'origine de notre ensemble immobilier a été dissoute par le préfet de Haute-Savoie le 22 mars 1984, ce qui a changé bien des choses par la suite (notamment la non-construction de plusieurs centaines de places de stationnement évoquées dans nos RCP). Par ailleurs, la propriété des 7 lots garage en sous-sol a été transférée à l'Union fin 2006, ce n'est donc plus hypothétique ! Outre ces sujets évoqués en 2022, d'autres sujets sont apparus depuis : il faudrait joindre la modification votée en AG de l'Union du 26 août 1992 relative à la participation à l'AG de l'Union depuis que Me Chazelle nous a informés qu'elle était effective bien que non publiée, il faudrait préciser la clef de répartition, etc.

Lors de la réunion du 20 août 2024, nous avons proposé la création d'une commission « Statuts ».

Les points juridiques (composition des membres de l'Union, des membres du conseil) étant maintenant traités, le travail va pouvoir reprendre : faire la liste des points qui doivent être corrigés pour préparer une demande de modification des statuts.

Rappel : en pièce-jointe du compte rendu de notre réunion du 19 août 2025, FG a préparé un document Word contenant la version actuelle des statuts.

FG propose de rédiger une petite note sur le sujet à l'intention des membres intéressés par cette commission « Statuts ».

Action : tous les membres intéressés

1.1.2 Résolution n°12.4 votée en AG de l'Union en 2023 : « Travaux d'améliorations des abords du parc de la Roseraie »

Pour rappel : ces travaux consistaient en la matérialisation des deux allées actuelles traversant le parc de la Roseraie et la suppression du béton sur l'ancienne cave à fuel.

À la suite du changement de gestionnaire de l'Union en 2023, le sujet a été traité avec retard, puis l'entreprise Mabboux à l'origine du devis validé en AG a demandé un report des travaux compte tenu de sa charge de travail.

Questions posées durant la réunion : en quoi consiste exactement la suppression du béton ? Que fait-on de la cuve ? Quel est l'intérêt de niveler le parc à cet endroit ?

Sans réponse claire à ces questions, la discussion se conclut sur le constat qu'il semble pertinent d'attendre un projet complet de rénovation du parc de la Roseraie plutôt que de lancer des actions ponctuelles.

Rappel : en 2022, lors de la rédaction du contrat de maîtrise d'œuvre « Réfection de l'étanchéité de la dalle du parking et réfection de la place de Chamonix-Sud », nous avons décidé de reporter à plus tard la rénovation du parc de la Roseraie.

Action : attendre le projet de rénovation du parc de la Roseraie (dont les résultats de la commission Arbres, voir §1.2.4).

1.2 Dossiers en cours

1.2.1 Compteur EdF TR2 éclairage extérieur

LG a investigué avec l'électricien qui pense avoir retrouvé le compteur perdu par EdF depuis plusieurs années.

Action : LG vers EdF.

1.2.2 Améliorations circulation/signalisation

Plusieurs sujets sont regroupés de façon à les intégrer dans un plan global.

Action Foncia : définir un plan global de travaux à venir, obtenir les devis, prendre en compte les plus urgents face au financement disponible cette année. Ce point est l'une des entrées du sujet traité au §1.4.7.

- Plan validé en août 2024 d'amélioration de signalisation au garage (panneaux, potelets, emplacements motos, protection du bas de poteaux heurtés par les voitures). Les plus urgents (pose de panneaux en TR3) ont été réalisés en novembre 2025.
- Plan validé en août 2025 d'amélioration des accès allée Marcel-Burnet : déplacement de rochers et d'arceaux à vélos, poses de panneaux.
- Demande TR4 de privatiser 4 places de stationnement côté pignon TR4 entrée allée Marcel-Burnet. La demande faite en AG TR4 en 2024 n'ayant pas été précisée depuis, et après discussion, afin de préserver tant que possible l'accès à ces places pour les habitants de Chamonix-Sud, il est décidé de faire poser des panneaux destinés à formaliser deux places « handicapés » et deux places « dépose-minute ». L'effet dissuasif de la signalétique devrait avoir un effet au moins sur les véhicule de tourisme de passage.

1.2.3 Contrat de maintenance des équipements Viatech

Plusieurs sujets de discussion concernent notre installation Viatech (système d'accès, badges, caméras...).

- Lors de la signature du contrat avec Viatech en août 2024, il a été évoqué l'éventualité d'un contrat de maintenance. Quelle est la garantie actuelle ? Ce contrat est-il obligatoire avec Viatech ? Quels sont les équipements dont on doit assurer la maintenance : matériels (électronique, centrale de commande, caméras, transmission du signal entre Chamonix-Sud et le bâtiment de Foncia...) et informatique (ordinateur, système d'exploitation, mise à jour de l'application spécifique...) ?
- Est-il possible de faire poser un lecteur de badge sur la porte d'accès piéton au garage, côté allée Marcel-Burnet ? Cette porte est actuellement utilisée (serrure avec clef) par les occupants des bâtiments n'ayant pas d'accès au garage par leur bâtiment. Il semblerait que tout copropriétaire de Chamonix-Sud devrait pouvoir entrer à pied au parking par cette porte (à vérifier).
- Est-il possible de connaître à tout instant le nombre de véhicules dans le garage en sous-sol et de bloquer l'entrée si ce nombre dépasse une limite définie par nous ?
- Est-il possible de désactiver au bout d'un certain temps (un mois par exemple) un badge ayant servi à entrer un véhicule au sous-sol ?
- Est-il possible de disposer d'une application informatique nous permettant de tirer des statistiques de la base de données des entrées et sorties ? Par exemple : répartition de la durée de stationnement d'un véhicule, répartition

du nombre de véhicules par jour, fréquentation respective des entrées et sorties (rue du Lyret, promenade Marie-Maradis, via d'Aoste), etc.

- Est-il possible d'installer une nouvelle caméra en haut de la sortie du garage via d'Aoste, en extérieur afin de surveiller les allées et venue des camions de livraison du supermarché (vers 4-5 h)¹ et éventuellement la sortie du parking, parfois utilisée en entrée² !

Action : LG va prendre contact avec Viatech pour étudier tous ces sujets.

1.3 Entretien du garage

1.3.1 Dalles cassées

Plusieurs dalles ont été remplacées en décembre 2025 par des dalles en inox. Cet essai a été riche d'expérience. De nouvelles dalles (en inox toujours) vont être réalisées par un autre métallier, des Houches cette fois-ci.

Action : Foncia pour obtenir des devis.

1.3.2 Occupation du garage en sous-sol

Les stationnements de longue durée sont un sujet récurrent. Après discussion, il semble qu'il soit possible de faire voter une résolution prévoyant que le badge ayant servi à l'entrée soit désactivé au bout d'un mois (par exemple), à charge à son propriétaire de venir le faire réactiver chez Foncia.

La faisabilité de cette désactivation doit être demandée à Viatech.

Action : voir §1.2.3.

1.3.3 Véhicules en infraction

FG continue à tenir à jour la liste des véhicules en infraction avec notre règlement intérieur. La liste est transmise régulièrement à la gendarmerie. En décembre 2025, nous avons été informés d'une nouvelle procédure (avec demande de photos), puis en janvier 2026 d'un changement d'interlocuteur. Une seule modification à la liste restée inchangée depuis plusieurs mois : le véhicule qui était en TR3/102 a quitté le garage dans la journée du 30 janvier 2026.

	Lieu	Type de véhicule	Fin CT		immatriculation
1	TR1/n°33	Mini Cooper S	13.07.2025	FR	AF-955-JV (01)
2	TR1/n°60	Porsche noire	11.11.2022	FR	DC-337-BP (13)
3	TR1/n°72	Renault Espace	sans	FR	BK-768-MX (74)
4	TR2/n°13	Volkswagen blanche	-	UK	NLIO JJZ
5	TR2/n°88	camionnette blanche	27.12.2022	FR	BM-814-GC (74)
6	TR2/n°119	Honda	26.03.2021	FR	AN-115-KD (74)
7	TR2/n°140	Jeep grise	06.02.2021	FR	WW-261-DK (74)
8	TR3/n°5	Renault Mégane	10.05.2024	FR	EV-891-VZ (01)
9	TR3/n°50	Peugeot 206	03.07.2024	FR	DA-595-NM (57)
10	TR1/n°106	Moto	?	FR	AY-083-EN

Action Foncia : poursuivre le contact avec la gendarmerie.

¹ Les gérants du SPAR sont conscients des dégradations (potelets, bornes granite, poteaux) dues aux manœuvres des camions de livraison. Ils sont prêts à financer les travaux de remise en état, mais il faut des preuves, or aujourd'hui nous n'avons que les témoignages d'occupants.

² Un propriétaire de plusieurs véhicules qui gérait leurs ventes sur leboncoin.fr et qui garait ces véhicules dans notre sous-sol en passant par la via d'Aoste a été identifié grâce à la perspicacité d'un occupant du bâtiment B.

1.3.4 Extincteurs du garage

À la suite des investigations de LG au sujet des 31 extincteurs du garage, il est décidé de ne pas donner suite à la proposition de mise sous alarme, et de remplacer 50 % des extincteurs à poudre par des extincteurs à eau.

Action Foncia : faire le point avec notre prestataire chargé de l'entretien sécurité (Chubb)

1.4 Entretien extérieur

1.4.1 Tags et autres dégradations

Nous reprenons l'idée émise il y a un an d'organiser une visite régulière de Chamonix-Sud avec le gestionnaire + Orlando de Almeida + un membre du conseil de l'Union, pour faire un inventaire des petits travaux à réaliser (tags, potelets à refixer...).

Action Foncia : joindre ce sujet à la demande précédente de travaux d'entretien (voir §1.2.2).

1.4.2 Potelets devant la sortie du SPAR

Les travaux seront faits au printemps (financement SPAR).

Action : SPAR.

1.4.3 Boîtes à clefs le long de la passerelle et un peu partout sur les murs de certains bâtiments.

Après discussion, il est décidé que chacune des dix copropriétés est responsable des procédures de gestion de ses boîtes à clefs et doit prendre les dispositions pour assurer la bonne application de ces procédures. Aucune boîte à clefs n'est autorisée en accès libre à l'extérieur de nos bâtiments.

Action Foncia : après affichage d'un avis, faire enlever toutes les boîtes actuellement en infraction.

1.4.4 Fermeture électromagnétique de la grille « Marcel » en panne

Une partie du mécanisme des fermetures a été volée. Foncia a aussitôt prévenu le prestataire A2S qui a commandé le matériel volé et interviendra dès réception.

1.4.5 Ramassage des feuilles mortes par Mabboux fait en novembre conformément au contrat en cours à l'époque. Un malheureux concours de circonstance (neige + glace mi-novembre puis foehn) a dispersé les tas de feuilles. Un tour de Chamonix-Sud a été organisé par Foncia avec Alpaysage/Serge Pétrignet en décembre pour préciser le cahier des charges du nouveau contrat.

Au sujet des contrats d'entretien (partie nettoyage), il est rappelé que l'Union a signé fin 2025 deux contrats : un contrat « nettoyage espaces verts » avec la société Alpaysage et un contrat « nettoyage hors espaces verts » avec la société AlpNettoyage. Au sujet de ce dernier contrat, de façon à rétablir la réalité des faits tels qu'expliqués plusieurs fois, FG rappelle l'historique (cf. annexe).

1.4.6 Entretien des arbres

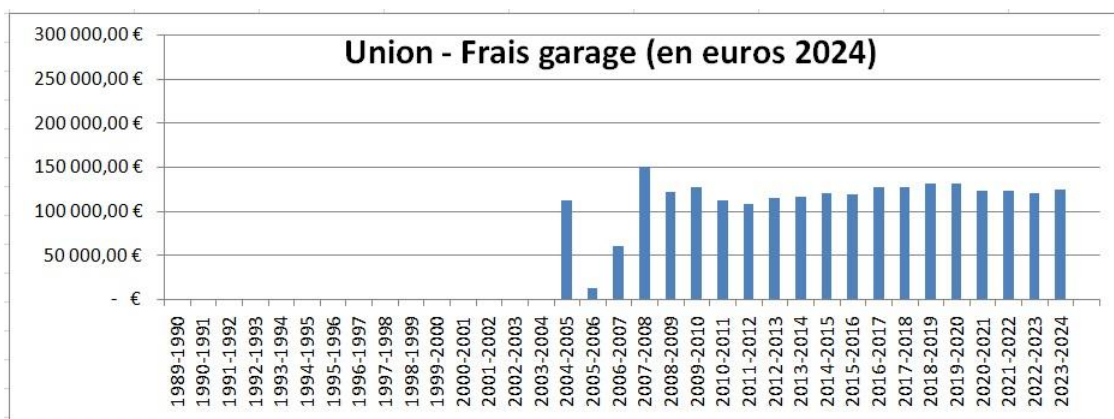
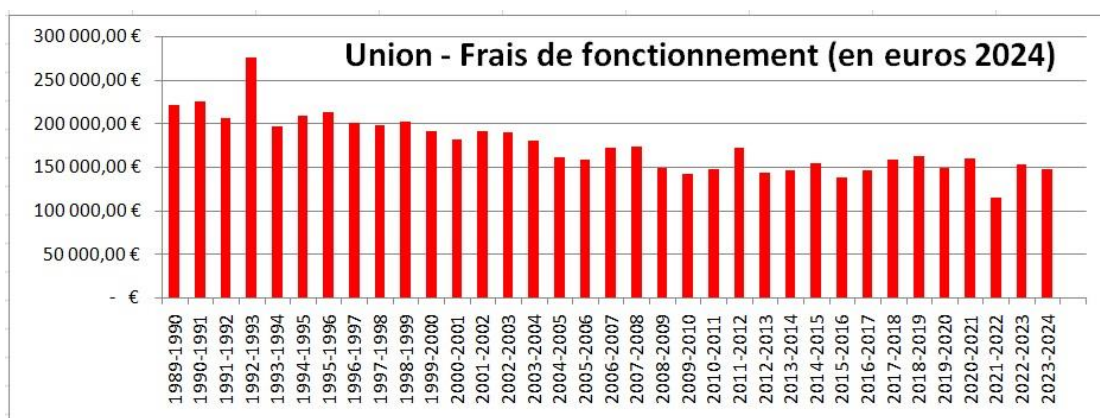
Rappel : l'Union a demandé à l'ONF un rapport en juin 2011 intitulé « Diagnostic biomécanique du patrimoine arboré des copropriétés de Chamonix-Sud » (disponible sur le site Web de l'Union en [cliquant ici](#)).

En 2023, un gros travail de mise à jour de ce rapport a été fait par un responsable de l'entreprise Parcs&Jardins/Mabboux missionné par Foncia. À la suite de ce travail, nous avons reçu le 28 février 2024 un devis de travaux à réaliser (disponible sur le site Web de l'Union en [cliquant ici](#)). Nous avons commandé les travaux les plus urgents.

Action : compte tenu de l'évolution de ce patrimoine arboré, il est décidé de créer une commission « Arbres ». La priorité est de faire une mise à jour du plan de situation des arbres actuels. Toute personne compétente est la bienvenue pour participer à cette commission, créée à l'initiative de Giacomo Orfanelli qui présentera un point d'avancement des travaux de la commission lors de nos réunions.

1.4.7 Budget « Entretien »

Notre ensemble immobilier vieillit, les dépenses d'entretien augmentent donc alors que le financement ne suit pas. FG rappelle l'évolution du budget de fonctionnement de l'Union telle que présentée au conseil fin 2024 :



Action Foncia : de façon à y voir plus clair dans l'adéquation entre les besoins de financement et la réalité, il est demandé à Foncia d'estimer le montant de la prestation qui correspond à la définition des missions du directeur de l'Union, et d'estimer le besoin de financement pour faire face à l'entretien des équipements dont l'Union a la charge. Ces deux estimations seront discutées lors de prochaines réunions du conseil et permettront de définir un plan de financement pour les années à venir.

1.5 Communication, site web

FG rappelle l'effort fait depuis plusieurs années quant à la mise à jour de notre site Web : page d'accueil qui présente d'année en année l'avancement du projet de rénovation de Chamonix-Sud (disponible en [cliquant ici](#)), téléchargement de documents.

Action : communiquer, communiquer et communiquer encore avec les copropriétaires pour combler le déficit abyssal de connaissance que certains ont de l'Union et de ses projets et actions.

1.6 Syndicat principal TR1, gestion de la loge du gardien

Une AG du syndicat principal TR1 va être prochainement convoquée. Cela permettra à la TR1 de présenter un interlocuteur unique face notamment aux difficultés rencontrées avec le Carmen.

Cela permettra également de traiter la question de la loge du gardien.

Rappel : cette loge, située au rez-de-chaussée du bâtiment H est une partie commune de la « première tranche » (composée de ce que l'on appelle depuis TR1 et TR2).

Sa situation juridique doit être analysée pour déterminer qui a autorité pour l'entretenir, voire en faire un lot de copropriété, voire vendre ce lot ?

Plusieurs réflexions à ce sujet :

- Cette loge étant référencée comme partie commune dans les RCP des deux tranches TR1 et TR2, on pourrait dire qu'elle appartient à 56,3 % aux copropriétaires TR1 et à 43,7 % aux copropriétaires TR2, pourcentages des représentations dans l'Union (respectivement 32,2 % et 25 %). On pourrait alors :
 - faire voter par l'AG TR1 et par l'AG TR2 une même résolution : création d'un lot de copropriété TR1-TR2 et autorisation de vente ;
 - demander ensuite à un notaire de faire calculer par un géomètre-expert les nombres de tantièmes en TR1 et en TR2 ;
 - puis demander au notaire de vendre en l'état cette loge, le fruit de la vente revenant pour 56,3 % aux copropriétaires de la TR1 et pour 43,7 % à ceux de la TR2.
- Cette loge étant un local destiné au gardiennage, elle ferait explicitement partie des éléments d'équipement communs de l'Union, tels que listés dans l'article 2 de nos statuts :
 - inclusion explicite : l'Union a pour objet la gestion, l'entretien et le fonctionnement des « locaux destinés à l'usage commun de l'ensemble immobilier tels que ceux du gardiennage par exemple » ;
 - service collectif : l'Union est également chargée de la mise en œuvre du « service de gardiennage » pour l'ensemble immobilier ;
 - charges de personnel : les salaires des préposés affectés à ce service de gardiennage sont payés par l'Union.

2 – Résolutions votées en AG Union le 23 avril 2026

Jean-Luc Charvet avait transmis la veille, aux membres du conseil, les conclusions de l'avocat missionné par la TR3 (disponibles sur le site Web de l'Union en [cliquant ici](#)). Il les expose.

Une remarque est faite quant à la mention « majorité nécessaire : article 24 ». Cette mention doit être supprimée dans sa totalité dans le texte transmis pour les AG des six tranches, et doit être remplacée par la référence à l'article de nos statuts dans le texte de l'AG de l'Union.

Action Foncia : corriger le texte de la convocation à l'AG de l'Union.

2.1 Approbation des comptes de l'Union

Une incohérence entre deux pages est signalée par J.-L. Charvet, ce qui devra être corrigé d'ici l'AG du 23 avril.

Action Foncia : corriger cette incohérence.

Une question est relative à la longue liste de badges garage vendus durant l'exercice. Il est rappelé qu'à la mise en service du système Viatech début septembre 2024, 1 291 badges avaient été programmés, ce qui correspond aux 1 291 lots principaux (1 209 appartements et 82 lots commerciaux) dont la liste est disponible sur le site de l'Union en [cliquant ici](#). Les badges ont été gravés d'un numéro : 1 à 1291.

Depuis, à chaque fois que quelqu'un perd un badge, il vient à l'agence Foncia (avenue de l'Aiguille-du-Midi), fait une déclaration de perte, le numéro est alors désactivé dans la base, un nouveau numéro lui est attribué et inséré dans la base, puis un badge portant ce numéro lui est remis.

Le premier nouveau badge a porté le numéro 1292 et ainsi de suite. Au 30 janvier 2026, nous en sommes au numéro 1402, ce qui explique la centaine de lignes dans les comptes à 4 € l'unité, et l'achat de 100 nouveaux badges vierges.

À ce sujet, LG nous informe que contrairement à l'information qui nous avait été donnée, il serait tout à fait possible de revendre le badge 40 € (par exemple), même si nous l'achetons 4 €. Cette piste est intéressante, elle permettrait aux propriétaires de badges d'en prendre plus soin³ et permettrait de financer Foncia pour la gestion de ces badges, gestion chronophage et qui n'est plus financée par le contrat AMB⁴ depuis que nous en avons transféré la charge à Foncia.

Action Foncia : proposer une évolution de ce financement.

2.2 Désignation du directeur de l'Union

La rédaction du contrat actuel a été améliorée en 2024 par rapport au contrat type de syndic de copropriété, mais il ne reflète pas les missions du directeur de l'Union, telles que définies dans nos statuts.

Une longue discussion suit quant à la gouvernance de l'Union. Un « contrat de délégation » est souhaité. Il faut au préalable analyser avec soin les missions du directeur de l'Union, les redéfinir si nécessaire, et avoir un mandat clair de gestion donnée par l'Union à son directeur.

Action Foncia : proposer une nouvelle rédaction.

³ Il s'avère que plusieurs loueurs professionnels, face aux difficultés qu'ils ont dans la gestion des badges, préfèrent les déclarer perdus plutôt que d'améliorer leur gestion.

⁴ AMB (Automatismes du Mont-Blanc) gérait les badges de l'ancien système et nous facturait 25 € chaque remplacement.

2.3 Recalcul de la clef de répartition

La proposition de résolution est retirée à la demande de TR3 qui propose que lors de la prochaine mise à jour de l'article 23-I⁵ de nos statuts, les quote-part de la clef actuelle (Tranche 1 : 32,2 %, Tranche 2 : 25,0 %, Tranche 3 : 20,7 %, Tranche 4 : 14,4 %, Tranche 5 : 1,6 % et Tranche 6 : 6,1%) soient indiquées.

Action Commission « Statuts » : intégrer cette demande de modification.

2.4 Annulation de la résolution 14 de l'AG 2022 de l'Union

Jean-Luc Charvet rappelle le point de vue de TR3.

Hors réunion : à l'issue de cette réunion, les deux représentants de TR3/Jonquille au conseil de l'Union (Jean-Luc Charvet et Alain Mercier) ont rédigé le 6 février 2026 une note de synthèse. Elle est jointe à ce compte rendu.

La discussion fait apparaître différents points de vue concernant la prise en compte de nouveaux scénarios, la suppression de demandes figurant dans le contrat de maîtrise d'œuvre.

→ D'autres scénarios ?

- offrir aux copropriétaires un choix entre un scénario V0 (*dito* existant) et un autre appelé V1 (plus d'espaces verts) est une bonne idée. Cependant, ce choix gagnerait à dissocier entre elles les trois tranches car le degré de gravité des fuites et le besoin d'aménagement n'est pas nécessairement le même pour toutes les tranches. Par exemple, la tranches 3 reste, à l'heure actuelle, encore relativement peu impactée par les fuites. Des copropriétaires de cette tranche expriment leur attachement à leurs arbres. Nous pourrions proposer trois scénarios pour chaque tranche :
 - scénario V- de *statu quo* : pas de travaux de rénovation, juste des colmatages ponctuels sans garantie décennale ;
 - scénario V0 de rénovation à l'identique : réparations durables par une remise à neuf de la dalle avec une garantie décennale ;
 - scénario V1 de rénovation avec prise en compte de la demande de remplacement d'enrobé par des espaces verts : réparations durables par une remise à neuf de la dalle avec garantie décennale et, notamment plus d'espaces verts.

Cette réflexion doit être poursuivie car on ne peut pas faire chiffrer les 27 scénarios possibles et faire voter chaque copropriétaire face aux 27 scénarios. Les discussions actuelles issues des assemblées générales permettront vraisemblablement de limiter le nombre de scénarios. Par exemple :

- TR1-TR2 avec V0 et TR3 avec V-
- TR1-TR2 avec V0 et TR3 avec V0
- TR1-TR2 avec V0 et TR3 avec V1
- TR1-TR2 avec V1 et TR3 avec V-
- TR1-TR2 avec V1 et TR3 avec V0
- TR1-TR2 avec V1 et TR3 avec V1.

⁵ L'article 23-I de nos statuts dispose que « 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 œuvre », telles qu'elles figurent au dossier de permis de construire, abstraction faite des sous-sols, des balcons ou terrasses et des garages avec leur voies de circulation. ».

→ Supprimer des demandes au maître d'œuvre ?

En outre, certains proposent de supprimer plusieurs demandes qui avaient été initialement adressées à la maîtrise d'œuvre :

- étude d'éclairage des espaces extérieurs, optimisation éventuelle ;
- étude acoustique des espaces extérieurs portant sur tous les aspects des aménagements projetés ;
- étude signalétique de zonage, de repérage pour orientation dans les parkings ;
- étude électrique pour une éventuelle mise en place de bornes de rechargement pour véhicules électriques.

En conclusion de la discussion, nous attendons les décisions votées lors de l'AG de l'Union le 23 avril 2026, nous les prendrons en compte puis nous devrons rediscuter avec ACT de l'évolution des termes du contrat de maîtrise d'œuvre, notamment les scénarios retenus.

Annexe : contrat d'entretien « hors espaces verts »

Mi-2018, lorsque du changement de président du conseil de l'Union, l'une des premières actions a été de prendre connaissance des contrats d'entretien (maintenance des équipements de sécurité, entretien des espaces verts, nettoyage, etc).

Nous avons alors constaté que le contrat avec Alp'Nettoyage était le contrat signé il y a bien longtemps par l'entreprise rachetée par le dirigeant actuel d'Alp'Nettoyage. Compte tenu du grand écart entre les termes du contrat (pas d'interventions le dimanche notamment, alors qu'en été c'est justement le dimanche qu'il faut vider les poubelles) et la réalité, nous avons organisé plusieurs réunions (Foncia, conseil, Alp'Nettoyage) pour que les cahiers des charges (extérieur, garage) soient réécrits afin qu'ils correspondent à notre besoin. Deux nouveaux cahiers des charges ont été rédigés et signés par les deux parties.

Plusieurs membres du conseil ont demandé en 2022 et 2023, qu'une relecture de ces contrats soit effectuée avec le gérant de la société actuellement prestataire.

Cette réunion a été organisée le 5 avril 2024 (voir le compte rendu disponible sur le site Web de l'Union en [cliquant ici](#)).

À la suite de cette réunion, une mise en concurrence a été organisée, étant précisé que les cahiers des charges étant disponibles sur le site de l'Union, chacun pouvait proposer à Foncia un nom d'entreprise (voir le compte rendu de la réunion du 20 août 2024, disponible sur le site Web de l'Union en [cliquant ici](#)). Une recherche a été faite par Foncia parmi les entreprises de la vallée ayant plus de dix salariés. La seule à avoir répondu à Foncia est celle de M. Seignobos. Cette proposition a été étudiée par les membres du conseil qui ont demandé qu'Alp'Nettoyage formalise sa proposition (voir le compte rendu de la réunion du conseil du 19 août 2025, disponible sur le site Web de l'Union en [cliquant ici](#)). Les deux propositions ont été transmises pour avis aux membres du conseil (courriel du 29 août 2025) puis, compte tenu des avis reçus ensuite, le choix de la proposition Alp'Nettoyage a été transmis à Foncia par courriel du 22 septembre 2025.

Au sujet du local en sous-sol du bâtiment B, nous rappelons qu'une convention d'occupation a été signée il y a longtemps entre le syndic de la copropriété TR1/ABCDE et l'entreprise Alp'Nettoyage, comme cela se fait dans toutes les copropriétés qui mettent un local à disposition de l'entreprise de nettoyage.

Compte tenu de cette convention d'occupation, l'entreprise Alp'Nettoyage assure ce local, l'a rénové, l'a équipé de lavabo et sanitaire, dispose d'un compteur électrique indépendant, et peut donc l'utiliser à sa convenance.