



Chamonix-Sud

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

Compte rendu de la réunion du 23 avril 2026

Les membres du conseil de l'Union se sont réunis le jeudi 23 avril 2026 de 11h à 13h puis de 14h30 à 16h00, à l'issue de l'assemblée générale annuelle de l'Union.

Rappel du point de vue forme : pour chaque sujet traité, ce document rend compte de la conclusion prise et s'il y a lieu, de la personne en charge de l'action correspondante. Cela est signifié par l'alinéa surligné en jaune **Action de X** :

Présents :

- ➔ pour le conseil de l'Union :
 - TR1/ABCDE : Yves Danveau
 - TR1/F : Sandrine Nouet
 - TR1/GH : Marianne Guichonnet
 - TR1/I : Cédric Undritz
 - TR2 : Brigitte Gogué et François Grégoire (FG)
 - TR3/Grépon : Anthony Helleu et Jérémy Loy
 - TR3/Jonquille : Jean-Luc Charvet et Alain Mercier
 - TR4 : Camilo Charron
 - TR5 : Sébastien Grèverie (SG)
- ➔ pour Foncia : Ludovic Gosselin (LG), Manuel Leurident

Excusés :

- ➔ pour le conseil de l'Union :
 - TR4 : Giacomo Orfanelli

Le compte rendu reprend les items tels que définis dans l'ordre du jour.

1. Élection du président du conseil
2. Conclusions de l'AG
3. Avancement

1 – En cours

1.1 – Résolutions votées

- 1.1.1 - 2022 (résolution n°14) : « étude de conception du projet de travaux de réfection de l'étanchéité de la dalle du parking et de la réfection de la place de Chamonix-Sud »
- 1.1.2 - 2022 (résolution n°16) : « mise à jour des statuts de l'Union »
- 1.1.3 - 2023 (résolution n°12.4) : « amélioration des abords du parc de la Roseraie » (en attente du projet de rénovation du parc de la Roseraie (cf. page 3/12 du CR de notre réunion du 30.1.26)

1.2 – Dossiers en cours

- 1.2.1 – Emplacement du compteur EdF TR2/extérieur
- 1.2.2 – Améliorations circulation/signalisation (allée Marcel-Burnet, garage en sous-sol) → 1.4.7
- 1.2.3 – Contrat de maintenance des équipements Viatech

1.3 – Entretien du garage

- 1.3.1 – Dalles cassées
- 1.3.2 – Occupation du garage en sous-sol
- 1.3.3 – Véhicules en infraction
- 1.3.4 – Extincteurs du garage

1.4 – Entretien extérieur

- 1.4.1 – Tags et autres dégradations
- 1.4.2 – Potelets devant la sortie du SPAR
- 1.4.3 – Boîtes à clefs « sauvages »
- 1.4.4 – Fermeture de la grille « Marcel »
- 1.4.5 – Nettoyage de printemps par Alpaysage
- 1.4.6 – Commission « Arbres » --> point d'avancement
- 1.4.7 – Budget « Entretien »
- 1.4.8 – Reprise des fondations des poteaux entrée de l'allée Marcel-Burnet

2. Finances

3. Nouveaux sujets

- 3.1 – Prise de contact avec le nouveau conseil municipal
- 3.2 – Procédure contre le gérant de la boîte de nuit, 200 avenue de l'Aiguille-du-Midi
- 3.3 – Brocante d'été
- 3.4 – Ne convient-il pas de modifier le règlement intérieur de nos parkings (voir page suivante) ?

4. Sujets spécifiques TR1-TR2

- 4.1 – Gestion de la « loge du gardien »
- 4.2 – Nuisances dues au Carmen

1. Élection du président du conseil
FG, seul candidat, est élu (une abstention).
2. Conclusions de l'AG
 - a. Clef de répartition entre les six tranches
Le conseil prend note que la proposition de recalcul a été rejetée.
Compte tenu du vote en AG de l'Union puis des discussions qui ont suivi, il est convenu que nous devons choisir entre l'une des trois conclusions suivantes :
 - ratification de la clef actuellement utilisée, conclusion proposée par le directeur de l'Union qui va nous la faire parvenir officiellement ;
 - demande de l'avis d'un juriste (coût estimé : 3 500 €) ;
 - demande de recalcul par un géomètre expert (coût estimé 12 000 €).

Action du directeur : nous transmettre officiellement la proposition de ratification.
 - b. Annulation de la résolution n°14 de 2022
Le conseil prend note que la résolution n°14 de 2022 « étude de conception du projet de travaux de réfection de l'étanchéité de la dalle du parking et de la réfection de la place de Chamonix-Sud » n'a pas été annulée. Les discussions relatives à cette étude sont synthétisées dans la section 1.1.1 qui suit.

Avancement

1 – En cours

1.1– Résolutions votées

- 1.1.1 - 2022 (résolution n°14) : « étude de conception du projet de travaux de réfection de l'étanchéité de la dalle du parking et de la réfection de la place de Chamonix-Sud »

Une première discussion est relative au processus de validation des factures. Ce processus n'est pas bien défini, il est convenu de le préciser.

Action du directeur : proposer un processus de validation des factures.

La solidité de la société ACT est ensuite discutée. La lecture du registre du commerce et des sociétés (RCS) nous informe que la société a été créée en 2019 et que son chiffre d'affaires est essentiellement constitué du contrat que nous avons signé en 2022. Nous désirons avoir confiance et donc demanderons à son président, Nicolas Soccol, des informations complémentaires, notamment sur le type de contrat qui le lie aux autres entreprises qui participent à l'étude (bureau technique, architecte paysagiste, etc).

La proposition ACT reçue fin 2024 est discutée. Le sujet de la rénovation des terrasses TR3 appelle à revoir nos statuts et le RCP TR3 pour conclure définitivement sur l'aspect juridique de ces terrasses. Le représentant TR5 expose que cette discussion a eu lieu pour les terrasses de la TR5 et que la conclusion était que ces terrasses, bien que dites « privées » faisaient partie des parties communes.

Hors réunion : l'extrait du RCP de la TR3 ci-dessous semble confirmer que c'est le cas pour la TR3.

- 11 -

II - DEFINITION DES " PARTIES COMMUNES "

Article 4

Les " parties communes " sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

Les parties communes comprennent :

- la totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, des cours, parcs, jardins (y compris les jardins privés) et des voies intérieures ;

La proposition ACT reçue fin 2024 présentait deux solutions : V1 (réfection de la place à l'identique) et V2 (réfection avec moins d'enrobé au profit d'espaces verts).

Après discussions au sujet de versions alternatives, il est conclu que nous proposerons aux copropriétaires de choisir parmi l'une des trois propositions suivantes :

1. → la version V2 pour TR1-TR2-TR3
2. → la version V2 pour TR1-TR2 et V1 pour TR3
3. → la version V1 pour TR1-TR2-TR3

Une réunion sera organisée le vendredi 22 mai à 14h avec ACT pour discuter de la proposition reçue fin 2024 et des évolutions du contrat (notamment le besoin des trois propositions ci-dessus).

Action de FG avec le directeur : organiser cette réunion du 22 mai.

1.1.2 - 2022 (résolution n°16) : « mise à jour des statuts de l'Union »

De façon à avancer sur ce sujet en discussion depuis 2021, il est décidé de faire une liste des points majeurs à mettre à jour dans nos statuts. Cette mise à jour doit permettre une clarification de notre fonctionnement.

Action de FG : rédaction d'un projet puis relecture et compléments par tous.

LG nous informe que généralement, ce travail de mise à jour relève des responsabilités d'un géomètre expert.

Compte tenu des discussions en cours pour la mise à jour du RCP TR5, SG se propose – dès que la liste sera rédigée – de contacter un avocat spécialisé en droit immobilier afin de mesurer l'ampleur du travail nécessaire pour la mise à jour de nos statuts.

1.1.3 - 2023 (résolution n°12.4) : « amélioration des abords du parc de la Roseraie » (en attente du projet de rénovation du parc de la Roseraie (cf. page 3/12 du CR de notre réunion du 30.1.26)

1.2 – Dossiers en cours

1.2.1 – Emplacement du compteur EdF TR2/extérieur

EdF a été informé que nous avons connaissance de la localisation du compteur qui n'est plus relevé depuis plusieurs années.

Action du directeur : relancer EdF/Enedis pour qu'un compteur Linky soit posé.

1.2.2 – Améliorations circulation/signalisation (allée Marcel-Burnet, garage en sous-sol) → 1.4.7

1.2.3 – Contrat de maintenance des équipements Viatech

Action du directeur : obtenir de Viatech des réponses aux questions posées lors de la dernière réunion (voir page 4/11 du compte rendu de la réunion du 30 janvier 2026).

1.3 – Entretien du garage

1.3.1 – Dalles cassées

L'essai avec une première société n'étant pas concluant, une nouvelle recherche d'entreprises a été faite. Un contact est pris avec une entreprise des Houches, mais elle tarde à envoyer un devis.

Action du directeur : relancer cette entreprise.

1.3.2 – Occupation du garage en sous-sol

FG fait un point sur l'occupation du garage en sous-sol et évoque un nouveau sujet relatif à la limitation de la durée du stationnement. Ce sujet sera traité au §3.4.

1.3.3 – Véhicules en infraction

FG tient à jour chaque mois la liste des véhicules en infraction et la transmet au directeur pour transmission à la gendarmerie. La dernière édition est celle du 21 avril 2026 :

Mise à jour le 21 avril 2026				
Garage en sous-sol				
Lieu	Type de véhicule	Fin CT		immatriculation
TR1/n°33	Mini Cooper S	13.07.2025	FR	AF-955-JV (01)
TR1/n°60	Porsche noire	11.11.2022	FR	DC-337-BP (13)
TR1/n°72	Renault Espace	sans	FR	BK-768-MX (74)
TR1/n°87	Suzuki grise	07.01.2026	FR	9403 WL 74
TR2/n°8	Renault Twingo	23.02.2025	FR	DM-648-BL (42)
TR2/n°13	Volkswagen blanche	-	UK	NLIO JJZ
TR2/n°59	Renault Kangoo rouge	23.09.2025	FR	FJ-867-EK (74)
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)
TR2/n°140	Jeep grise	06.02.2021	FR	WW-261-DK (74)
TR3/n°5	Renault Mégane	10.05.2024	FR	EV-891-VZ (01)
TR1/n°106	Moto	?	FR	AY-083-EN

Compte tenu de l'absence de réaction de la gendarmerie depuis plusieurs années, LG décide d'écrire au procureur de la République de Bonneville pour l'informer de la situation : la législation nous empêche de déplacer un véhicule sans l'accord de son copropriétaire, c'est le rôle de la gendarmerie, mais la gendarmerie ne répond pas. Le procureur doit nous indiquer la procédure à suivre pour que nous puissions faire respecter notre bon droit.

La présence d'épaves devient critique du point de vue de la sécurité du parking qui rappelle aux plus anciens la situation dans laquelle nous étions en 2004 (le feu avait été mis à une épave avant Noël), ce qui avait amené les pompiers à fermer le parking jusque Noël 2007.

Action du directeur : écrire au procureur de la République de Bonneville

1.3.4 – Extincteurs du garage

Faisant suite au commentaire sur ce sujet dans le compte rendu de la réunion du 30 janvier, il est demandé au directeur de faire un point avec le prestataire Chubb pour rédiger un plan d'entretien des 31 extincteurs et le remplacement, le moment venu, de la moitié d'entre eux par des extincteurs à eau.

Action du directeur : demander à Chubb ce plan d'entretien.

1.4 – Entretien extérieur

1.4.1 – Tags et autres dégradations → 1.4.7

1.4.2 – Potelets devant la sortie du SPAR

Les gérants du SPAR ont signé le devis de l'artisan qui doit poser les potelets devant l'accès livraison à l'arrière du magasin, via d'Aoste. Les travaux devraient être réalisés prochainement.

1.4.3 – Boîtes à clefs « sauvages »

La décision prise durant notre réunion du 30 janvier est rappelée : après affichage d'un avis, le directeur fait enlever toutes les boîtes actuellement en infraction.

Il est précisé que les boîtes enlevées doivent être conservées à l'agence Foncia, avenue de l'Aiguille-du-Midi.

Action du directeur : mettre en œuvre la décision du 30.01.2026 (après affichage d'un avis, faire enlever toutes les boîtes actuellement en infraction).

1.4.4 – Fermeture de la grille « Marcel »

La fermeture électromagnétique a été réparée en février 2026.

1.4.5 – Nettoyage de printemps par Alpaysage

Rappel : en 2025, nous avons résilié le contrat de nettoyage avec Mabboux/Parcs&Jardins à la suite de notre insatisfaction de la réalisation du nettoyage de printemps.

Notre gestionnaire doit revoir le nouveau prestataire semaine prochaine pour faire le tour de Chamonix-Sud avant ce nettoyage de printemps. Une attention particulière sera apportée cette année pour s'assurer que le travail a été correctement fait dans son intégralité.

1.4.6 – Commission « Arbres » --> point d'avancement

Le point d'avancement n'a pas pu être fait, compte tenu de l'absence de G. Orfanelli, excusé.

1.4.7 – Budget « Entretien »

Faisant suite à la question posée lors de notre réunion du 30 janvier, LG estime que notre besoin financier pour l'entretien courant (hors nettoyage) est de l'ordre de 40 à 50 k€/an (sécurité des occupants, respect des normes...).

Cette somme n'étant pas disponible à ce jour, nous convenons de faire une liste des besoins, qui seront analysés un par un. Les priorités seront définies ensuite. De façon à être aidé dans cette démarche, nous proposons de faire réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT).

Action FG + conseil avec le directeur : faire une liste des besoins.

Action du directeur : faire faire un devis de PPPT.

1.4.8 – Reprise des fondations des poteaux entrée de l'allée Marcel-Burnet

Ces travaux avaient été discutés durant la réunion du conseil du 19 août 2025 et le devis avait alors été validé par les membres du conseil (cf. §1.4.3 du compte rendu de la réunion).

Compte tenu de l'absence de gestionnaire à l'automne, ces travaux n'ont été réalisés qu'au début du printemps.

2. Finances

Aucune question à ce jour.

3. Nouveaux sujets

3.1 – Prise de contact avec le nouveau conseil municipal

Une prise de contact sera organisée durant l'été.

Action de FG + membres intéressés : prendre rv cet été avec la municipalité.

3.2 – Procédure contre le gérant de la boîte de nuit « L'Amnésia », 200 avenue de l'Aiguille-du-Midi

Il y a quelques années, le gérant de la boîte de nuit « L'Amnésia » a fait monter une clôture séparative entre son local et le terrain de notre ensemble immobilier, via d'Aoste. Cette clôture a été posée sur notre terrain et non pas en limite de copropriété. Nos arbres et lampadaires se retrouvent derrière cette clôture !

LG a rencontré le gérant qui reconnaît cette situation.

Action du directeur : relancer le gérant de l'Amnésia pour que la clôture soit en limite de copropriété.

3.3 – Brocante d'été

La brocante d'été sur la place de Chamonix-Sud sera de nouveau autorisée cet été mais les conditions suivantes devront être rappelées à l'organisateur : interdiction de toute nuisance (notamment animation musicale), obligation de laisser la place le soir dans l'état où elle était le matin, « brocante » et non pas « vide-grenier » même si l'on accepte que des copropriétaires soient autorisés à « vider leur grenier ».

3.4 – Ne convient-il pas de modifier le règlement intérieur de nos parkings ?

Notre règlement peut-il limiter la durée du stationnement ?

FG rappelle que la question est soulevée depuis l'origine. Et depuis l'origine, nous vivons avec l'idée émise pendant de très longues années, à savoir que nos actes de vente indiqueraient un droit de jouissance d'une place de parking. Et donc, depuis toujours, on entend le refrain que grâce à cette phrase, rien ne peut empêcher l'Union de limiter la durée du stationnement.

Or ce n'est pas vrai : à la lecture de nos actes de vente, des RCP, de nos statuts de l'Union, on ne trouve aucune trace de ce fameux « droit de jouissance ».

FG propose donc de rédiger une résolution à présenter au vote des six tranches pour limiter la durée du stationnement, étant entendu bien sûr que l'on traitera des cas particuliers dûment identifiés.

On profitera de cette mise à jour de ce règlement pour ajouter que le stationnement des motos doit se faire sur les emplacements dédiés, signalés « Motos ».

Action FG : rédaction d'un projet puis relecture et compléments par tous.

Rappel du règlement actuel :

Document approuvé en AG de l'Union le 26 juin 2020
(en remplacement du texte approuvé en AG de l'Union le 2 août 2014)

Règlement des voies de circulation et du stationnement

Le code de la route s'applique à l'intérieur de Chamonix-Sud, avec les précisions suivantes.

- 1) Les sens de circulation doivent être respectés.
- 2) Les conducteurs doivent circuler à vitesse réduite et avec grande prudence.
- 3) Le stationnement doit être de courte durée et réservé aux véhicules de tourisme.
Le stationnement des remorques est interdit.
- 4) Les véhicules doivent être en état de marche.
- 5) Les véhicules immatriculés en France doivent avoir une attestation d'assurance en cours de validité.
- 6) Un véhicule ne respectant pas l'un des points 3, 4 ou 5 sera évacué aux frais de son propriétaire.
- 7) Aucune réparation ni opération d'entretien ne peut être effectuée sur les aires de stationnement.
- 8) Le dépôt de poubelles ou de tout autre objet est strictement interdit : les poubelles doivent être déposées dans les moloks et les encombrants à la déchetterie.
- 9) L'accès n'est pas autorisé aux véhicules au gaz.
- 10) Les voies de circulation et les aires de sortie pour badger doivent rester dégagées.

4. Sujets spécifiques TR1-TR2

4.1 – Gestion de la « loge du gardien »

SG ajoute un point important quant au devenir de la loge du gardien.

Il est incontestable qu'un local, nommé « loge » et situé dans le bâtiment H est une partie commune des TR1 et TR2, ce n'est pas un lot de copropriété. Elle appartient à l'ensemble des copropriétaires TR1 + TR2.

Par contre, son usage semble destiné à l'intégralité de l'ensemble immobilier. C'est ce que l'on peut comprendre à la lecture des statuts de l'article 2 des statuts de l'Union (voir ci-dessous).

Il conviendra de préciser clairement cette situation (propriété, usage) lors de la mise à jour de nos statuts.

Article 2

OBJET

I - 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.

4.2 – Nuisances dues au Carmen

Une assemblée générale constitutive de la Tranche 1 s'est tenue le 28 mars 2026. Le syndicat a donc retrouvé une existence légale, ce qui va lui permettre d'ester en justice contre le Carmen.