



VOS INFORMATIONS

Syndicat de copropriétaires TRANCHE 2
M Manuel LEURIDENT
C/O FONCIA 4810
205 AV DE L'AIGUILLE DU MIDI
74400 CHAMONIX MONT-BLANC
04 50 54 ** **

Syndicat de copropriétaires TRANCHE 2
M Manuel LEURIDENT
C/O FONCIA 4810
205 AV DE L'AIGUILLE DU MIDI
74400 CHAMONIX MONT-BLANC

VOS RÉFÉRENCES CLIENT

Numéro client : 005758890
Identifiant MyFoncia :
unionchamsud@yahoo.fr

Le 10 juin 2026

VOS TANTIÈMES

Tantièmes : 2500/10000
(...) Détail sur demande



VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA MONT BLANC
271 rue Pellissier
74700 Sallanches
04 50 58 30 66

VOTRE GESTIONNAIRE

Manuel LEURIDENT
manuel.leurident@foncia.com



VOTRE MODE DE PAIEMENT

E-paiement à la demande



VOTRE ESPACE CLIENT

Retrouvez l'ensemble des informations de
votre compte sur
MyFoncia.com

Cher Monsieur,

Afin de vous informer des résolutions adoptées, nous avons le plaisir de vous communiquer le :

Procès verbal de l'assemblée générale de l'ensemble immobilier

PLACE EDMOND DESAILLOUD 74400 CHAMONIX MONT BLANC
23 avril 2026 à 09:30

Nous restons bien évidemment à votre entière disposition pour répondre à vos éventuelles questions.

Votre gestionnaire

Manuel LEURIDENT

UNION SYNDICATS CHAMONIX-SUD

PLACE EDMOND-DÉSAILLOUD
74400 CHAMONIX-MONT-BLANC

Les membres de l'ensemble immobilier présenté ci-dessus, se sont réunis à l'adresse suivante :

FONCIA
AVENUE DE L'AIGUILLE-DU-MIDI

74400 CHAMONIX-MONT-BLANC

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Majorité des voix des membres présents ou représentés de l'Union

Président(e) :
FONCIA MONT-BLANC, représenté par M. Ludovic Gosselin

POUR : 9 390 sur 9 390 tantièmes

CONTRE : 0 sur 9 390 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantième

DÉFAILLANTS : 0 tantième

5 membres totalisent 9 390 tantièmes au moment du vote.

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

2. ÉLECTION D'UN SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Majorité des voix des membres présents ou représentés de l'Union

Scrutateur :
M. Dorian Py – Syndicat Principal Tranche 3

POUR : 9 390 sur 9 390 tantièmes

CONTRE : 0 sur 9 390 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantième

DÉFAILLANTS : 0 tantième

5 membres totalisent 9 390 tantièmes au moment du vote.



CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Majorité des voix des membres présents ou représentés de l'Union

Secrétaire :

Manuel LEURIDENT

POUR : 9 390 sur 9 390 tantièmes

CONTRE : 0 sur 9 390 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantième

DÉFAILLANTS : 0 tantième

5 membres totalisent 9 390 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, que 5 membres représentant 9 390 voix sur 10 000 voix constituant l'ensemble immobilier participent à l'assemblée générale.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

SDC LA RIVIÈRE (Tranche 6) : 610 tantièmes

Soit un total de 610 voix.

Découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

ORDRE DU JOUR

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION D'UN SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. COMPTE RENDU DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE L'UNION SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULÉ
5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025
6. DÉSIGNATION DU DIRECTEUR DE L'UNION
7. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2025 AU 30/09/2026



8. VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2026 AU 30/09/2027
 9. RECALCUL DE LA CLÉ DE RÉPARTITION
 10. ANNULATION DE LA RÉOLUTION 14 DE L'AG 2022 DE L'UNION DE CHAMONIX-SUD
 11. MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE POUR L'AVANT-PROJET DE RÉFECTION DE L'ÉTANCHÉITÉ
 12. TRAVAUX RÉAMENAGEMENT CHAMONIX-SUD
 13. VIE DE LA COPROPRIÉTÉ
 14. CONCLUSION
-
4. COMPTE RENDU DU PRESIDENT DU CONSEIL DE L'UNION SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

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

Aucun vote n'est requis.

5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025

Majorité nécessaire : Majorité des voix des membres présents ou représentés de l'Union

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 30/09/2025 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/10/2024 au 30/09/2025 comprenant :
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/10/2024 au 30/09/2025.

POUR : 9 230 sur 9 230 tantièmes

CONTRE : 0 sur 9 230 tantièmes

ABSTENTIONS : 160 tantièmes
ROSERAIE (TRANCHE 5) (160)

DÉFAILLANTS : 0 tantième

5 membres totalisent 9 390 tantièmes au moment du vote.

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

6. DÉSIGNATION DU DIRECTEUR DE L'UNION



Majorité nécessaire : Majorité des voix des membres présents ou représentés de l'Union

Pièces annexes : Convention de gestion

Projet de résolution :

L'assemblée générale désigne FONCIA MONT-BLANC, dont le siège social est 271, rue Péllissier à Sallanches, en qualité de directeur de l'Union et approuve le 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.

POUR : 9 230 sur 9 230 tantièmes

CONTRE : 0 sur 9 230 tantièmes

ABSTENTIONS : 160 tantièmes

ROSERAIE (TRANCHE 5) (160)

DÉFAILLANTS : 0 tantième

5 membres totalisent 9 390 tantièmes au moment du vote.

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

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

Majorité nécessaire : Majorité des voix des membres présents ou représentés de l'Union

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 340 400 euros.

Elle autorise le Directeur à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

POUR : 9 230 sur 9 230 tantièmes

CONTRE : 0 sur 9 230 tantièmes

ABSTENTIONS : 160 tantièmes

ROSERAIE (TRANCHE 5) (160)

DÉFAILLANTS : 0 tantième

5 membres totalisent 9 390 tantièmes au moment du vote.

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.



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

Majorité nécessaire : Majorité des voix des membres présents ou représentés de l'Union

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 341 000 euros.

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

POUR : 9 230 sur 9 230 tantièmes

CONTRE : 0 sur 9 230 tantièmes

ABSTENTIONS : 160 tantièmes
ROSERAIE (TRANCHE 5) (160)

DÉFAILLANTS : 0 tantième

5 membres totalisent 9 390 tantièmes au moment du vote.

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

9. RECALCUL DE LA CLÉ DE RÉPARTITION

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 12000 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.

Observations et échanges :

Le Directeur de l'Union indique qu'un premier chiffrage a été obtenu pour procéder au recalcul de la clé de répartition. Le montant estimatif de cette étude s'élève à environ 12 000 €.

Il précise que le budget actuel de l'Union ne permet pas de financer cette prestation.

M. Louvier, représentant de la Tranche 5 – Roseraie, indique qu'il conviendrait peut-être d'accepter la clé de répartition actuellement utilisée et de l'entériner officiellement.



M. Louvier s'interroge également sur les responsabilités éventuelles liées à l'utilisation de cette clé de répartition depuis l'origine.

Le Directeur de l'Union répond que seule une décision de justice permettrait de déterminer avec certitude d'éventuelles responsabilités.

M. Louvier demande également pourquoi aucun conseil juridique spécialisé n'a été sollicité jusqu'à présent sur cette question.

À l'issue des échanges, les membres de l'Union conviennent que ce sujet devra être réinscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Le Directeur de l'Union présentera alors trois scénarios :

- entériner la clé de répartition actuellement appliquée ;
- solliciter un avis juridique spécialisé ;
- procéder au recalcul complet de la clé de répartition sur la base du devis estimatif de 12 000 €.

Cette résolution n'est pas mise au vote à la demande du Conseil de l'Union.

Report du compte rendu de l'AG du Chamois Blanc :

L'assemblée générale souhaite que le directeur de l'union soit en capacité de fournir cette clé de répartition à ses frais.

10. ANNULATION DE LA RÉOLUTION 14 DE L'AG 2022 DE L'UNION DE CHAMONIX-SUD

Majorité nécessaire : Majorité des voix des membres présents ou représentés de l'Union

Contexte :

Dans sa résolution n°14 « Réfection de l'étanchéité de la dalle de parking et réfection de la place de Chamonix Sud » 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

Observations et échanges :

Une discussion s'engage concernant les articles de majorité appliqués au sein de chaque tranche lors des consultations portant sur les points relevant de l'Union.

Le Directeur de l'Union rappelle qu'il appartient à chaque tranche de déterminer l'article de vote qu'elle souhaite appliquer à ses propres consultations internes.

Il précise également que les avis recueillis au sein des différentes tranches ne constituent que des avis consultatifs destinés à éclairer les représentants lors des votes de l'Union et qu'ils ne se substituent pas aux décisions prises par l'assemblée générale de l'Union.

POUR : 3 510 sur 9 230 tantièmes
CHAMOIS BLANC (TRANCHE 4) (1 440)
SYNDICAT PRINCIPAL TRANCHE 3 (2 070)

CONTRE : 5 720 sur 9 230 tantièmes

ABSTENTIONS : 160 tantièmes
ROSERAIE (TRANCHE 5) (160)

DÉFAILLANTS : 0 tantième

5 membres totalisent 9390 tantièmes au moment du vote.

CETTE RÉOLUTION EST REJETÉE À LA MAJORITÉ.

11. MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE POUR L'AVANT-PROJET DE RÉFECTION DE L'ÉTANCHÉITÉ

Majorité nécessaire : Majorité des voix des membres présents ou représentés de l'Union

Contexte :

Cette résolution est proposée dans le cas où la résolution n°10 ne serait pas adoptée.

Résolution :



L'assemblée générale vote une mission de maîtrise d'œuvre « Réfection de l'étanchéité de la dalle de parking et réfection de la place de Chamonix Sud » 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 la somme de 125 133,60 euros.

Appel de fonds : sans objet, les appels ont été réalisés en 2022-2023.

POUR : 5 720 sur 9 230 tantièmes

CONTRE : 3 510 sur 9 230 tantièmes

CHAMOIS BLANC (TRANCHE 4) (1 440)

SYNDICAT PRINCIPAL TRANCHE 3 (2 070)

ABSTENTIONS : 160 tantièmes

ROSERAIE (TRANCHE 5) (160)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

5 membres totalisent 9 390 tantièmes au moment du vote.

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

12. TRAVAUX RÉAMÉNAGEMENT CHAMONIX-SUD

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.

Ce point est de l'information. Il n'est donc pas mis au vote.

13. VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

14. CONCLUSION

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président lève la séance à 10 h 46.

Le président
UNION 4810
Capital : 500 000 €
205 avenue de l'Aiguille du Midi
74400 Chamonix Mont-Blanc
Siren 418 633 350

Le secrétaire
