

Réunion du 24 août

La convocation à la réunion du 24 août précisait son objet : « *proposition du directeur de résilier le contrat avec ACT, de poursuivre le projet de rénovation avec le concours d'un assistant maître d'ouvrage et de demander à la société Ingellipse un devis de maîtrise d'œuvre du projet* ».

Elle est organisée en deux parties : 14h30 – 16 h avec Foncia, puis arrivée à 16 h du gérant-fondateur d'Ingellipse.

Première partie

Manuel Leurident expose le point de vue du directeur de l'Union, Foncia-Mont-Blanc, concernant un sujet qui lui apparaît « bloquant » : la perte de confiance en la société ACT qui semble s'être progressivement installée, puis aggravée au fil des derniers mois. Sans toutes les lister, plusieurs raisons sont évoquées :

- le contrat de maîtrise d'œuvre (MOE) signé par Foncia avec ACT n'est pas le même contrat que celui qui avait été approuvé en 2022 par l'AG de l'Union ;
- le projet de travaux tel que finalisé actuellement par ACT ne correspond pas totalement à la demande de l'Union ;
- l'estimatif détaillé des travaux lié à l'avant-projet définitif (APD) est très sommaire et trop peu détaillé ;
- quant aux réponses apportées par le gérant d'ACT, monsieur Soccol, elles sont apparues dans l'ensemble peu convaincantes et, en particulier, insuffisantes concernant la sécurité contractuelle du contrat de MOE et la structuration financière du projet de maîtrise d'œuvre.

Un membre du conseil de l'Union résume ainsi le sentiment général « *M. Soccol semble fatigué de nos questions, et, de notre côté, nous sommes fatigués de ne pas avoir de réponses* ».

Ces questions sans réponse avaient d'ailleurs conduit un membre du conseil, Jean-Luc Charvet (TR3/Jonquille) à consulter, au début de l'été 2026, un avocat de Lyon. Cette consultation a porté notamment sur le contenu rédactionnel du contrat ACT et sur les responsabilités des intervenants s'agissant de cotraitance. Dans un courriel daté du 10 juillet 2026, Jean-Luc Charvet a adressé, à tous les membres du conseil de l'Union et au directeur de l'Union, un compte rendu de cette consultation qui s'est avérée bien utile à tous. Il y suggérait notamment de faire appel à une assistance technique à la maîtrise d'ouvrage (ATMO) car ni le conseil, ni le directeur de l'Union n'ont les compétences suffisantes pour discuter technique d'égal à égal avec ACT et les autres cotraitants du contrat de MOE.

Après avoir rappelé en séance les conclusions de l'avocat, Jean-Luc Charvet demande que les frais de cette consultation lui soient rétroactivement remboursés (300 € de consultation + 87 € de train). La demande est acceptée.

La discussion se poursuivant, plusieurs questions d'ordre juridique sont soulevées :

- Quelles sont les origines et les motivations des différences entre le contrat signé par Foncia et le contrat approuvé en AG de l'Union ?
- Quelles seraient les conséquences liées à une résiliation éventuelle du contrat signé par Foncia ?
- Quid du remboursement de factures acquittées début 2026 par Foncia sans correspondance avec le contrat approuvé en AG de l'Union et qui, de ce simple fait, auraient dû préalablement être discutées avec le CS de l'Union avant d'être honorées ?
- Qui a la propriété des documents remis à l'Union par ACT ?
- ...

Manuel Leurident répond : Foncia va établir le bilan précis de ce qui a été voté, de ce qui a été fait, de ce qui a été payé et va en tirer les conclusions. Selon lui, c'est la responsabilité du directeur de l'Union. Pour cela, il rencontrera prochainement monsieur Soccol (ACT) et nous en fera un compte rendu.

En outre, pour dépasser l'ensemble des difficultés évoquées ci-dessus concernant les travaux, Manuel Leurident propose d'une part de solliciter une assistance technique à la maîtrise d'ouvrage (ATMO) et, d'autre part, d'envisager un nouveau contrat de maîtrise d'œuvre (MOE).

L'arrêt de la collaboration avec ACT, le choix d'un ATMO et le choix éventuel d'un nouvel MOE seraient soumis à la consultation des AG des six tranches. Si les copropriétaires décidaient d'opter pour un nouveau maître d'œuvre, ce dernier poursuivrait l'étude à partir de toutes les données déjà acquises.

Plusieurs réflexions des membres du conseil de l'Union sont formulées. On peut les résumer ainsi : *« C'est la première fois que l'Union est confrontée à un chantier d'une telle ampleur. Cette situation donne à voir les limites de nos modalités habituelles de fonctionnement. Nous faisons donc collectivement l'apprentissage de procédures plus robustes et professionnelles, pour accroître l'efficacité de nos actions »*¹.

À leur demande, Manuel Leurident sollicitera au moins deux entreprises pour l'ATMO et deux autres pour la MOE afin que les copropriétaires puissent choisir. Certains conseillers insistent sur le fait que les conséquences financières de la signature par Foncia d'un autre contrat avec ACT que celui voté par l'AG ne devront pas être imputées à l'Union. Cette discussion sera poursuivie et approfondie le lendemain, dans la deuxième partie de la réunion du conseil de l'Union.

Seconde partie (avec Alban Terrin d'Ingellipse)

C'est cette idée d'envisager l'éventualité d'un nouveau maître d'œuvre qui a conduit Manuel Leurident à inviter un candidat potentiel à la MOE, Alban Terrin d'Ingellipse, afin que le conseil de l'Union puisse voir quelles pourraient être les perspectives d'un nouveau contrat de MOE.

Manuel Leurident accueille Alban Terrin, fondateur et gérant de la société Ingellipse, avec qui Foncia a contracté pour différents chantiers dans la vallée.

Puis François Grégoire fait une rapide présentation du contexte (cf. note ci-jointe).

Alban Terrin présente sa société et fournit quelques plaquettes commerciales (le site <https://www.ingellipse.fr/> en date de septembre 2026 est plus complet).

Il nous informe qu'il a lu tous les documents remis par ACT depuis 2021 et disponibles sur le site Web de l'Union. Il apprécie la qualité du travail de diagnostic en 2021, ainsi que celle du rendu (2D et 3D) du projet de rénovation tel que fourni par ACT fin 2024 et publié sur notre site début 2025. Il précise, toutefois, que cette étude lui semble incomplète. À partir de ces documents, il lui est impossible de prévoir les travaux à venir, d'en chiffrer le coût et d'en définir l'échéancier. Pour établir un avant-projet définitif (APD), il manque en effet :

- un relevé par un géomètre expert de l'ensemble des cotes de la surface extérieure, voire des dalles en sous-sol² ;
- un ensemble de contrôles destructifs pour connaître les caractéristiques du complexe d'étanchéité actuel, connaissance sans laquelle il lui semble impossible de traiter les causes des fuites ;
- un diagnostic sur la présence potentielle d'amiante sur la totalité des surfaces qui devront être traitées (sol et murs, en extérieur et au sous-sol).

¹ Le dernier gros chantier traité par le conseil de l'Union a été l'acquisition du garage en sous-sol puis sa remise en état (fin 2004 à fin 2007). Bernard Arcagni, gestionnaire de l'Union et directeur de l'agence Lamy (l'agence Lamy était désignée directeur de l'Union depuis 1993), avait alors mené lui-même le dossier de bout en bout en lien avec le conseil de l'Union.

² Ce relevé permettra notamment de connaître avec précision les pentes permettant l'évacuation des eaux de pluie vers les 59 avaloirs qui traversent la dalle.

En réponse aux questions relatives à l'état de la structure (passage véhicules pompiers, déplacement de poteaux³), il répond qu'il peut proposer en option une étude de capacité de charge. De même, il pourrait faire réaliser une étude de reprise de l'ensemble de l'éclairage, comme nous l'avons envisagé en 2021.

En conclusion, il propose une mission avant-projet (devis remis à Foncia) à laquelle il convient d'ajouter les études évoquées ci-dessus : celles qui sont nécessaires à l'avant-projet définitif (étude du géomètre, étude du complexe d'étanchéité, diagnostic amiante) et celles qui sont optionnelles (étude de la charge, étude de la reprise de l'éclairage).

Le devis comprend actuellement les postes suivants :

- audit – faisabilité – estimation du coût des travaux ;
- mission administrative ;
- rédaction des dossiers de consultation des entreprises (DCE) ;
- assistante pour la passation des travaux ;
- direction de l'exécution des travaux (durée estimée 2 ans) ;
- réception des travaux.

La question des bornes de recharge pour véhicules électriques est abordée. Ce sujet devra être discuté avec les copropriétaires : installation en extérieur ou en sous-sol ? Une idée pourrait être d'équiper la via d'Aoste, ce qui permettrait de ne pas diminuer le nombre de places réservées aux copropriétaires et de leur réserver des places actuellement occupées par des personnes extérieures à Chamonix-Sud. Combien d'emplacements ? Quel financement ?

Après le départ d'Alban Terrin d'Ingellipse, les conseillers de l'Union poursuivent leurs échanges. À la lumière des informations techniques apportées par Ingellipse, ils déclarent mieux comprendre pourquoi l'estimatif détaillé des travaux lié à l'avant-projet définitif (APD) proposé par ACT reste effectivement trop sommaire et trop peu détaillé pour permettre de décider quoi que ce soit sur la suite des travaux.

Réunion du 25 août

1. Rénovation de Chamonix-Sud

1.1 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 »

Proposition du directeur de résilier le contrat avec ACT, de poursuivre le projet de rénovation avec le concours d'un assistant technique à la maîtrise d'ouvrage (ATMO) et de demander à la société Ingellipse un devis de maîtrise d'œuvre du projet (MOE).

Le sujet a été largement débattu la veille, chacun exprime son ressenti.

En conclusion :

- les membres du conseil sont favorablement intéressés par l'idée de proposer à l'AG un nouveau maître d'œuvre, tel qu'Ingellipse ;
- Foncia recherche d'ici le 15 septembre :
 - une autre société susceptible de nous faire une proposition de MOE équivalente,
 - de potentiels ATMO.
 Le but étant d'avoir si possible deux devis pour l'ATMO et deux autres pour la MOE.

³Compte tenu des difficultés de conducteurs pour manœuvrer dans le garage (cf. l'état des poteaux concernés), l'étude du déplacement de poteaux a été proposée il y a quelques mois. Il s'agit des poteaux qui encadrent l'entrée vers TR1/ABCDE et l'entrée vers TR2, en particulier lorsque de gros véhicules sont garés devant ces entrées.

Pour continuer à aller de l'avant, le conseil laisse le soin au directeur de l'Union (dont c'est la responsabilité) de régler les sujets administratifs, comptables, commerciaux et juridiques relatifs à ces contrats, étant entendu que l'Union ne s'est engagée que sur les actions du contrat voté (pas celui qui a été signé par Foncia).

Un point important reste toutefois à préciser quant au financement. Le montant voté et appelé en 2022 était de 125 133,60 €. Or les facturations liées au contrat ACT signé par Foncia en 2025 ont été de 52 379,52 € : 12 779,52 € le 26.01.2026 (maîtrise d'œuvre d'ACT) + 39 600,00 € le 26.01.2026 (étude de Pépin de Banane).

Foncia doit donc traiter la question abordée la veille (cf. plus haut « *Foncia va établir le bilan précis de ce qui a été voté, de ce qui a été fait, de ce qui a été payé et va en tirer les conclusions. Selon lui, c'est la responsabilité du directeur de l'Union.* »), afin que soient payées uniquement les actions qui ont été effectivement réalisées. Plusieurs conseillers de l'Union insistent pour que cette évaluation se fasse sur la base du contrat voté par l'AG et pas sur celui qui a été signé par erreur par Foncia, sans l'aval de l'AG ni du conseil de l'Union.

On rappelle qu'en sus de l'étude d'ACT, le directeur de l'Union avait commandé à trois sociétés des études complémentaires pour un montant total de 36 200 €, après avoir obtenu un avis positif de la part du conseil :

- Y. Férido (2 934 € le 10.05.2022 + 6 846 € le 17.10.2022) ;
- Guichard (5 070 € le 10.05.2022 + 5 070 € le 28.11.2022) ;
- CGI (16 280 € le 23.06.2023).

Il est proposé d'affecter cette somme de 36 200 € au budget de fonctionnement 2026-2027, nous expliquerons le dépassement qui en résultera par un point d'information : déplacement d'une facture du compte « travaux » vers le compte « budget de fonctionnement ».

Au sujet de la future procédure de validation des factures, Manuel Leurident précise que l'ATMO aura pour objet de représenter nos intérêts. Lorsque le maître d'œuvre enverra une facture au gestionnaire, celui-ci l'enregistrera et la transmettra à l'ATMO qui vérifiera que cette facture correspond bien à ce qui était attendu et que le travail attendu a bien été réalisé. Une fois que l'ATMO aura validé la facture, alors Foncia pourra effectuer le paiement correspondant. Cela devrait contribuer à fiabiliser nos actions futures sur ce dossier.

1.2 Parc de la Roseraie

Au sujet de l'entretien du parc de la Roseraie, on rappelle qu'en 2021, lors de la définition des besoins liés à la rénovation de Chamonix-Sud, le conseil a décidé de ne pas prendre en compte la rénovation du parc de la Roseraie à l'exception de la matérialisation des cheminements piétons. Pour les arbres, on évoquait un complément d'étude plus tard, compte tenu de la spécialisation arboricole de l'architecte paysagiste qui travaillait sur le projet de rénovation.

Plusieurs actions ont toutefois été entreprises depuis :

- En 2020 et 2021, le conseil de l'Union a été interpellé par plusieurs copropriétaires du conseil syndical de TR1/GH qui nous ont fait part de la dangerosité du point de vue sécuritaire d'un arbre très haut, proche de leur bâtiment. Une résolution a donc été portée au vote des copropriétaires qui, à l'exception de la TR4, ont unanimement validé sa suppression et son remplacement ultérieur. La décision a été actée en AG 2022 de l'Union et nous avons demandé à l'entreprise de réaliser un banc à partir du tronc.
- En 2021, nous avons proposé au vote des copropriétaires la matérialisation des cheminements piétons et l'amélioration de l'entourage de l'ancienne cave à fuel. Une

importante majorité de copropriétaires a voté favorablement (dont la TR4) mais, compte tenu de discussions ensuite, les appels de fonds n'ont pas été lancés ni les travaux réalisés.

- En 2023, compte tenu du faible montant alloué à l'entretien des arbres, nous avons proposé au directeur de l'Union de mettre en place un financement lié à un plan prévisionnel d'entretien (abattages, élagages, désouchages, plantations) à court, moyen et long terme, venant en complément du contrat actuellement en vigueur.
- Le directeur de l'Union a alors missionné l'entreprise Mabboux, chargée de l'entretien, pour établir ce plan. Début 2024, Mabboux n'a transmis que la partie « travaux urgents » et nous n'avons jamais reçu la suite. Le devis (disponible sur le site Web de l'Union) était de 17 000 €, nous avons alors augmenté notre budget de 20 000 € pour satisfaire ce devis. Cela a été expliqué aux copropriétaires et la réactualisation correspondante du budget a été approuvée à l'unanimité des copropriétaires, puis votée par l'AG 2025.
- Ces travaux ont alors été réalisés, mais devant l'insatisfaction de la relation avec Mabboux (toujours pas de plan prévisionnel), le directeur a mis en concurrence ce dernier en 2025 et nous a proposé l'offre concurrente d'AlPaysage. La nouvelle direction de Foncia a repris le dossier fin 2025 et a signé un contrat avec AlPaysage. De façon à reprendre le dossier avec cette entreprise, nous décidons en janvier 2026, de créer une commission « Arbres » présidée par Giacomo Orfanelli. Le premier but est de disposer d'un plan prévisionnel d'entretien à court, moyen et long terme.
- Durant la réunion, Manuel Leurident propose pour avancer sur ce sujet d'organiser une visite de Chamonix-Sud avec les membres de la commission et les nouveaux responsables de l'entreprise AlPaysage.

Hors réunion : cette visite a eu lieu le samedi 6 septembre 2026.

2. Sujets d'ordre juridique

2.1 Mise à jour des statuts

2.1.1 Résolution n°16 de 2022

2.1.2 Liste (non exhaustives) des points à traiter.

La note de François Grégoire transmise le 3 juillet 2026 a été communiquée par S. Grèverie à l'avocat concerné par la TR5. On attend un retour en septembre.

Un sujet déjà évoqué lors de réunions précédentes est rappelé. L'article 63 du décret du 17 mars 1967 d'application de la loi du 10 juillet 1965 dispose que⁴ : « Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, le syndic soumet, préalablement pour avis à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné ou, le cas échéant, au conseil syndical, les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union. ».

Une fois rédigées par le directeur de l'Union et après avis du conseil, les questions portées à l'ordre du jour de l'AG de l'Union sont transmises par le directeur aux syndicats des six tranches. Ces questions sont soumises « pour avis » aux copropriétaires puis les résultats sont reportés par les syndicats à l'AG de l'Union lors du vote des questions portées à l'ordre du jour.

⁴Voir l'article 63 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis à l'adresse

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006489075

2.2 Palissade du lot cadastral 5431 (200, avenue de l'Aiguille-du-Midi) construite sur le lot 5430 (TR2) via d'Aoste

Le gérant de la boîte de nuit « L'Amnesia » (anciennement « Le Garage ») a fait construire une palissade sur notre trottoir via d'Aoste, palissade qui est clouée à nos arbres. Le sujet traîne depuis plusieurs années. Manuel Leurident a enfin pris le problème en main et a rencontré le gérant. Le sujet n'est pas facile, une solution acceptable par les deux parties doit être trouvée au plus tôt.

2.3 Situation juridique de l'entretien des parcelles 919 et 5981 (avenue de l'Aiguille-du-Midi)

Lors de la réfection de la rue du Lyret, la municipalité a échangé à plusieurs reprises quant à la définition des travaux (limites de propriété, plans du géomètre, bordures, trottoirs, éclairage...), ces discussions concernaient également les parcelles de l'avenue de l'Aiguille-du-Midi dont la mairie a financé la rénovation (remontée importante du niveau du sol au droit de nos bâtiments, remplacement des aires gravillonnées par du béton désactivé, etc). Depuis, c'est la mairie qui en assure l'entretien.

À la question posée : l'Union a-t-elle le pouvoir de décider d'ajouter un potelet qui interdirait l'accès aux véhicules comme on l'a vu durant tout le mois de juillet ?

Foncia répond : en tant que propriétaire de la place, l'Union a toute liberté d'ajouter un potelet. De façon à entretenir de bonnes relations avec la mairie, il conviendra cependant de l'en avertir avant les travaux.

2.4 Observation de nos RCP, du règlement intérieur des voies de circulation et de la signalétique : nos responsabilités, celles de la police municipale, celles de la gendarmerie

En réponse à plusieurs questions posées, Chrystelle Gonnelli nous informe qu'elle va rencontrer le maire et le responsable de la gendarmerie afin que nous soyons clairement informés des pouvoirs et responsabilités respectives de chacun.

2.5 Accès au garage en sous-sol par la grille « Marcel »

L'accès piéton/vélo au garage doit être possible à tous les copropriétaires et non pas seulement à ceux des tranches 4 et 5. Le sujet a été évoqué avec l'entreprise qui gère les badges d'accès aux bâtiments, l'utilisation de ce badge semble en effet préférable à celui d'accès au parking, dont nous cherchons à éviter à tout prix la prolifération.

2.6 Responsabilité du devenir de la loge du gardien : TR1+TR2 ou Union

Il est acquis que la loge du gardien est une partie commune de TR1+TR2, propriété des copropriétaires TR1+TR2. Mais nos statuts de l'Union évoquent l'éventualité d'un service de gardiennage. Ce service serait-il assuré grâce à la loge du gardien ? Si oui, cela signifie que le devenir de la loge relève de l'ensemble des 1 200 copropriétaires et non pas des seuls des copropriétaires TR1+TR2. Le sujet doit être approfondi.

2.7 Ratification de la clef de répartition

Compte tenu des discussions tenues à ce sujet, en particulier lors de l'AG du 23 avril 2026 (résolution 9), il est demandé au directeur de l'Union de prendre l'avis d'un avocat.

2.8 Redevance des terrasses TR2

Dans son chapitre III, article 10, page 36, le règlement de copropriété de la Tranche 2 indique que « *Les exploitants des locaux commerciaux pourront utiliser sur une profondeur de 2,50m le terrain situé au droit de leur lot et ce en dehors des passages réservés aux piétons pour y installer à titre précaire et temporaire un éventaire ou une terrasse pour débit de boissons ou restaurant, mais à la condition de suivre les directives du syndic et moyennant une indemnité d'occupation dont le montant sera fixé par le syndic et approuvé par l'assemblée générale.* » En AG 2008, les copropriétaires de la TR2 ont étendu cette profondeur à 5 m. De même, ils ont défini que : « L'indemnité est égale à la

moyenne des tarifs municipaux « zone piétonne » et « zone hors piétonne », tels que votés annuellement et publiés sur le site de la mairie de Chamonix-Mont-Blanc. ».

Pour rappel, la grande terrasse devant le Syngy&Co en bas du Lognan n'est pas concernée car c'est un lot de copropriété. Au total, cela représente de l'ordre de 3 à 4 k€/an pour chacun des quatre commerces concernés (Pizzeria, Beckett, BigHorn, South).

Question posée par un membre du conseil : le fruit de cette redevance qui revient à la TR2 ne devrait-il pas revenir à l'Union, voire être partagé (TR2 jusque 2,5 m puis Union au-delà) ?

3. Hors entretien

3.1 Comptabilité

3.1.1 Charges récupérables / non récupérables (R/NR)

D'après l'avis d'un ancien directeur de l'Union, Ludovic Gosselin (Foncia), une partie des charges de l'Union pourrait être classée « charges récupérables ». Cela n'était (semble t-il) pas possible dans l'organisation comptable passée de Foncia.

Question : ce classement R/NR est-il possible maintenant et si oui, peut-on modifier notre organisation comptable pour que les charges Union facturées aux tranches soient affectées ensuite R/NR aux copropriétaires ?

3.1.2 Financement de la gestion des badges

La gestion des badges est une source importante de dépenses pour Foncia qui n'appelle à ce jour qu'une recette de 4 € (coût d'achat du badge) à l'Union.

Rappel : jusqu'à ce que Foncia reprenne la gestion des badges en 2022, la société qui assurait ce service le facturait à 28 € le badge.

Pour information : le nouveau système Viatch a été installé début septembre 2024. Depuis cette époque, 170 badges ont été déclarés « perdus » et remplacés.

Foncia nous informe qu'une modification de ce fonctionnement sera prochainement proposée.

3.1.3 Facturation du compteur EdF TR2/extérieur

L'électricien chargé de l'entretien de Chamonix-Sud a communiqué à Foncia en septembre 2025 l'emplacement de ce compteur. Reste à redemander (une nouvelle fois) à EdF/Enedis de venir poser un compteur Linky.

3.1.4 Questions de J.-L. Charvet (courriel du 29 juin 2026) → sujet non traité.

3.3 Améliorations circulation/signalisation (piétons, véhicules, vélos, motos)

3.2.1 Allée Marcel-Burnet

Les améliorations à apporter ont été définies en 2024 → faire un point sur les devis reçus.

3.2.2 Via d'Aoste

Les poteaux sur les trottoirs ont enfin été posés (aux frais du SPAR). Nous devons trouver une solution pour éviter les dégradations régulières dues au camion de livraison la nuit : poteaux et potelets tordus, barrière arrachée... Nous avons demandé à Viatch s'il serait possible de poser une caméra en hauteur.

3.2.3 Garage en sous-sol

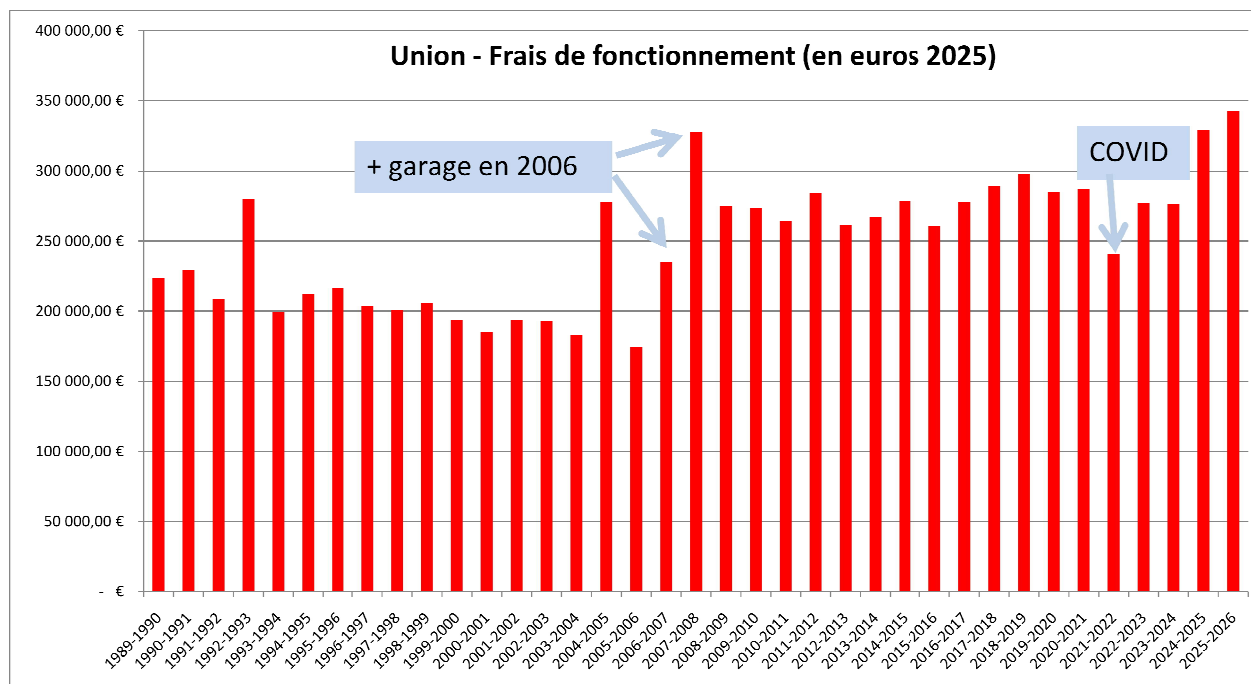
Les améliorations à apporter ont été définies en 2025. Une partie des panneaux a été posée fin 2025 le long du grand mur sous le Jonquille → faire un point sur les devis reçus.

Faute de temps disponible, la réunion s'est arrêtée à ce point de l'ordre du jour. Il est décidé de poursuivre durant deux réunions :

- mardi 29 septembre 14 h
- mercredi 21 octobre 9h30

Le 29 septembre, Foncia demandera à un potentiel maître d'œuvre de venir se présenter. Cela permettra de proposer deux offres de MOE : Ingellipse et celui qui se présentera. Nous reprendrons l'ordre du jour au point 4 et nous essaierons d'estimer le coût « raisonnable » d'entretien pour la partie qui incombe à l'Union, de façon à proposer un budget, bien détaillé par postes, qui permette cet entretien.

Pour appel, ci-dessous le budget de fonctionnement de l'Union depuis 1989⁵ :



Quant au budget travaux (en euros 2025), il a été en moyenne de :

- 40 k€/an de 1989 à 2011(22 années)
- 7 k€/an de 2011 à 2018 (7 années)
- 60 k€/an depuis 2018

1. Entretien (cf. note FG du 23 avril 2026)

4.1 Extérieur

4.1.1 Entretien des lots 919 et 5981 (regroupement des lots 920b et 921) avenue de l'Aiguille-du-Midi : à la charge de la mairie

4.1.2 Moloks le long de la rue du Lyret : à la charge de la mairie

4.1.3 Entretien espaces verts

4.1.3.1 Contrat annuel avec l'entreprise de nettoyage

4.1.3.2 Commission « Arbres » (point d'avancement depuis sa création le 15 janvier 2026)

4.1.4 Entretien hors espaces verts

4.1.4.1 Contrat annuel avec l'entreprise de nettoyage

4.1.4.2 Fourniture de sacs poubelle et Toutounet (pour les 17 poubelles et Toutounet)

4.1.4.3 Dégradations (tags, poteaux...)

4.1.4.4 Boîtes à clefs sauvages

4.1.5 Équipements en limites séparatives de notre ensemble immobilier

4.1.5.1 Clôtures en bois (rue du Lyret, promenade Marie-Paradis, via d'Aoste)

⁵ Pour rappel : nous ne disposons d'aucun document antérieur à la création du conseil de l'Union, création due à une décision de l'assemblée générale extraordinaire de l'Union du 29 juillet 1991. Songip, filiale de Pierre & Vacances a été directeur de l'Union de l'origine au 13 février 1992 et n'a laissé aucune archive.

- 4.1.5.2 Barrières (verte : rue du Lyret, blanche : promenade Marie-Paradis)
- 4.1.6 Éclairage
 - 4.1.6.1 Sur bâtiments (en rez-de-chaussée, en hauteur)
 - 4.1.6.2 Extérieur : allée de l'Union, voies de circulation
- 4.1.7 Voies de circulation automobile (allée Marcel-Burnet, via d'Aoste)
 - 4.1.7.1 Enrobé
 - 4.1.7.2 Marquage au sol
 - 4.1.7.3 Réseau EP
 - 4.1.7.4 Déneigement
 - 4.1.7.5 Signalétique
- 4.1.8 Parc de la Roseraie
 - 4.1.8.1 Matérialisation des voies
 - 4.1.8.2 Ancienne cuve à fioul
 - 4.1.8.3 Terrain de pétanque
- 4.2 Système d'accès par badge
 - 4.2.1 Fourniture Viatch (lecteurs de badge, caméras, équipements de communication, informatique dans le garage, informatique chez Foncia)
 - 4.2.2 Deux barrières allée Marcel-Burnet
 - 4.2.3 Portes accès au garage (rue du Lyret, promenade Marie-Paradis, via d'Aoste)
- 4.3 Garage souterrain
 - 4.3.1 Nettoyage
 - 4.3.2 Éclairage
 - 4.3.3 Prévention incendie (éclairage secours, portes coupe-feu, extincteurs...)
 - 4.3.4 Dalles béton
 - 4.3.5 Réseau EP
 - 4.3.6 Signalétique
 - 4.3.7 Enlèvement véhicules en infraction

2. Autres

- 5.1 Contact avec la mairie
- 5.2 Conséquences de la remise en route du syndicat principal TR1 (terrasses, le Carmen)
- 5.3 Retour d'expérience sur la mauvaise communication à la suite de l'inondation du garage en limite TR2/TR3, fin mai
- 5.4 Demande d'un artisan-commerçant pour une installation précaire en octobre-novembre.

3. Préparation de la prochaine AG

- 5.5 Date de disponibilité des comptes de l'exercice 2025-2026
- 5.6 Résolutions à prévoir
- 5.7 Date de l'AG
- 5.8 Date de la prochaine réunion du conseil (avant début novembre 2026) dont l'objectif sera la finalisation de la rédaction des résolutions.