



MODE D'EMPLOI • Qui paye quoi ? • Juin 2026

1. QU'EST-CE QUE L'USC PPC ?

L'USC PPC regroupe l'ensemble des propriétés et copropriétés de la zone « EST » de Plagne Centre, telle que définie par le cahier des charges du 28 octobre 1966. Ce groupement dispose de la personnalité morale civile.

Il est régi par :

- Les articles 43 à 45 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,
- Le décret n° 67-223 du 17 mars 1967,
- Les statuts de l'USC PPC (en annexe),
- Le cahier des charges du 28 octobre 1966 — qui doit figurer dans tous les règlements de copropriété.

Important : l'USC PPC n'est pas une copropriété.

Sa gestion courante est assurée par un administrateur (syndic professionnel) : OMORFI POLI.

Qui sont les adhérents ?

Les membres sont

- les propriétaires de lots indépendants (chalets, hôtels, résidences etc..)
- les Syndicats de Copropriétaires (SDC), représentés par leurs syndicats — et non les copropriétaires à titre individuel, comme ce serait le cas dans une ASL.

Comment se prennent les décisions ?

Tous les votes, lors de l'AG, se font à la majorité simple des présents (50 %), après validation des résolutions dans chaque Assemblée Générale de SDC.

Quel est le rôle de l'USC PPC ?

L'Union a pour objet de :

- Mettre en commun les moyens nécessaires à la réalisation d'objectifs partagés,
- Garantir une fourniture de chaleur efficace aux sous-stations de la zone,

- Assurer la sécurité incendie dans la galerie établissement recevant du public (ERP),
- Défendre collectivement les intérêts des adhérents,
- Gérer, entretenir et améliorer tous les locaux et équipements entrant dans son périmètre.

2. LES ADHÉRENTS ET LEURS TANTIÈMES/ SURFACES (2026)

L'ensemble des adhérents représente 102 301 M² (ou tantièmes), répartis en quatre catégories :

Catégorie	Surface / Tantièmes 2026
Copropriétés non reliées à la galerie	53888 M ²
Copropriétés reliées à la galerie	48413 M ²
Commerces reliés à la galerie (M ² déjà compris dans reliées)	7 918 M ²
Surface de galerie appartenant aux SDC (M ² hors SDC)	1 956 M ²
TOTAL TANTIÈMES GÉNÉRAUX	102 301 M²

Rappel : 1 tantième = 1 M²

3. QUI PAYE QUOI ?

Les charges sont réparties en quatre rubriques selon la nature des dépenses et le type d'adhérent.

Rubrique de charges	Copropriété non reliée	Copropriété reliée à la galerie	Commerce relié à la galerie
US Général	✓	✓	✓
US Galerie – Sécurité incendie	0	0	✓
US Maintenance & Nettoyage galerie	0	✓	✓
US Mairie	Pris en charge à 100% par la Commune		

Note : la rubrique « US Mairie » couvre des petits travaux sur des lots communaux et une participation aux frais généraux. Elle est intégralement prise en charge par la Commune.

4. SUR QUELLE BASE CALCULE-T-ON LES CHARGES ?

Chaque rubrique est calculée sur une base différente selon sa nature :

Rubrique	Base de calcul	Total 2026 (M²)
US Général	Tous les M² (tantièmes généraux)	102 301 M²
US Galerie – Sécurité incendie	M² de surfaces commerciales	7 918 M²
US Maintenance & Nettoyage	M² de galerie appartenant aux SDC	1 956 M²

5. QUEL MONTANT POUR CHAQUE RUBRIQUE ? (BASE 2027)

Voici le coût prévisionnel 2027 par M² pour chaque rubrique :

Rubrique	Budget prévisionnel 2027	Non reliée	Reliée (galerie)	Commerce
US Général	47 598 €	0,46 €/M²	0,46 €/M²	0,46 €/M²
US Galerie – Sécurité	238 990 €	—	—	30,2 €/M²
US Maintenance & Nettoyage	151 844 €	—	77,62 €/M² de galerie	77,62 €/M² de galerie

Exemple de calcul :

- US Général : 47498€ divisé par 102 301 M² = 0,51 € par M²
- US Galerie (sécurité) : 238990 € divisé par 7 918 M² de commerces = 30,2 € par M² de commerce
- US Maintenance : 151 844 € divisé par 1 956 M² de galerie = 77,62 € environ par M² de galerie détenue
- L'ensemble des charges par copropriété est récapitulé dans le tableau en annexe
- Une propriété ou copropriété non reliée aura des charges de 46 cts par M2
- Une copropriété reliée sans commerce aura des charges de 46 cts par m2 total + 77,62 € par M2 de galerie dont elle est propriétaire si elle en a (la bagagerie et le groupe scolaire ne sont pas propriétaire de M2 de galerie), la totalité de ces charges étant appelé par chaque syndic en fonction de ses tantièmes généraux
- Une copropriété reliée + commerce aura des charges de 46 cts par M2 + 77,62 € par m2 de sa galerie + 30,2 € par M2 de ses commerces, les charges des commerces leur étant spécifiquement dédiés

6. COMMENT FONCTIONNE LES FACTURES ET LES APPELS DE FONDS ?

Vérification des factures

Chaque facture reçue par l'USCPPC est examinée conjointement par l'administrateur (OMORFI) et le président. Elle est ensuite imputée à la rubrique correspondant à sa nature (Général, Galerie, Maintenance...). L'ensemble de la comptabilité est vérifié par M. Millet.

Les appels de fonds

Lors de l'envoi des appels de fonds à chaque SDC, chaque rubrique (US Général, US Galerie, US Maintenance) est clairement indiquée séparément. Cela permet au syndic de :

- Refacturer aux commerces leur part de l'US Galerie (sécurité incendie),
- Répercuter à tous les copropriétaires leur part de l'US Maintenance,
- Identifier clairement l'origine de chaque charge.

Le calcul par copropriété est détaillé dans les annexes — voir également « Réalisé par poste de dépenses » et les prévisions trimestrielles.

7. EXERCICE COMPTABLE ET PRÉVISIONS

Notre exercice comptable se termine le 30 septembre de chaque année.

Vous trouverez en annexe l'état de vos charges prévisionnelles par SDC, recalculées sur l'année entière 2026, en tenant compte des prévisions trimestrielles 2025/2026 et 2026/2027.

Ces documents vous permettent de comparer :

- Ce qui a été réellement dépensé (réalisé par poste de dépenses),
- Ce qui est prévu pour l'année en cours,
- Les budgets votés pour les exercices suivants.