CHRISTIANA 1 et 2
Compte rendu réunion des conseils syndicaux
mardi 27 octobre 2015
à 9 heures
Maison de Montalbert

Présents : Mme BOCH et TANNEAU pour le C2
MM BLAISE et TANNEAU pour le C1
M. GRANDJEAN pour SOGIMALP

Absente : Mme TREMBLEAU pour le C1

CHRISTIANA 1 ET 2

Liminaire: Le nouveau gestionnaire, Mathieu Courpotin, affecté à notre copropriété depuis avril 2015 a quitté Sogimalp fin août. Christophe Grandjean n'a donc pas de nouveau gestionnaire à nous présenter en séance car il indique réfléchir à son remplacement.
Les membres des CS constatent depuis 2013 un défilé de gestionnaires sur la copropriété (F. Cano, S. Aubé, C. Grandjean, M. Bodson, M. Courpotin), de même que des assistantes, cette situation n'est plus acceptable car le relais sur les dossiers n'est pas assuré et les dossiers trainent dans leur résolution.

1. **Réunification des deux copropriétés**
   - Devis du Géomètre : C. Grandjean indique avoir reçu un devis datant d'avril 2014. Les CS constatent et regrettent de n'avoir pas eu ce devis.
   - Devis du Notaire : C. Grandjean indique avoir une estimation de coût. Les CS constatent comme précédemment n'avoir pas reçu de document en ce sens.
   - Devis électricien agréé tarif jaune pour 1 seul compteur électrique chauffage : les CS ont bien reçu ce devis ; contrairement à ce qui avait été annoncé par M. Grandjean, la copropriété ne passerait en tarif vert mais resterait en tarif jaune avec mise en place de délesteurs pour éviter les dépassements de puissance souscrite.
   - Devis électricien pour 1 seul compteur pour lumière locaux communs : le devis reçu fait état de 2 compteurs au lieu d'un comme demandé (à revoir car non-conforme à la demande).
   - Honoraires du Syndic : C. Grandjean indique une somme de 5000 € au titre des honoraires sur les dossiers fusion et local à ski. Les CS s'étonnent de ce montant exorbitant compte tenu du fait que depuis 2 ans les études sur ces projets ont été faites par les CS, le syndic se contentant de demander les devis relevant de la gestion courante de la copropriété et donc incluse à nos contrats.

2. **Transformation du local poubelle en local casiers à skis**
   - Devis casiers à skis : pas de changement, les 2 devis datent de 2014 (1 transmis par Sogimalp et 1 transmis par C. Blaise)
   - Devis pour les autres travaux du local : 1 devis transmis par Sogimalp le 8/10 avec des coûts exorbitants pour certaines prestations. Un 2ème devis est demandé.

En conclusion sur ces deux dossiers, les CS constatent que Sogimalp a été dans l'incapacité de transmettre pour le 15 septembre comme convenu en réunion de CS d'avril, l'ensemble des éléments nécessaires pour préparer et présenter les dossiers à l'AG de décembre.
Comme l'an passé le dossier n'est pas abouti pour une présentation à l'AG. À ce jour, nombre d'éléments sont encore manquants. Un point d'avancement sera fait en AG mais pas de résolution pour cette année.

3. **Point sur la vérification des comptes :** les comptes ont été vérifiés lundi 26 octobre dans les locaux de Sogimalp à Bourg Saint Maurice par Jean Luc Tanneau pour le C1 et Martine Tanneau pour le C2. Un compte rendu sera fait et joint à la convocation de l'AG.
   La retenue de garantie (4475,43€) pour les travaux de lasure par la Société Duchosal peut être réglée car la réception des travaux a été réalisée en octobre 2014 et le délai d'un an est donc écoulé.

4. **Ordre du jour de l'AG et résolutions :**
   - **a.** reprise des résolutions classiques
   - **b.** ajout de résolutions suivantes :
     - **i.** sur mise en concurrence du syndic
     - **ii.** vente appartement Thébaut
     - **iii.** suppression de l'autorisation donnée à la Maison de Montalbert pour l'utilisation de la prise du RdC bâtiment C si elle n'est pas réparée au jour de l'AG
   - **c.** le syndic transmet aux CS le projet d'ordre du jour pour validation avant envoi aux copropriétaires

5. **Contrat d'entretien IDEX pour les BAES.** Pour rappel, fin 2013 sans accord des CS et sans vérification que la prestation était intégrée au contrat IDEX de la copropriété Sogimalp avait de son propre chef signé un contrat de vérification des BAES avec SICLI. Nous attendions le remboursement de la prestation SICLI réalisée à tort depuis janvier 2014. Après de multiples relances auprès de Sogimalp, ce remboursement s'est enfin concrétisé par un avoir sur les factures IDEX pour les C1 et C2.
   Les CS font observer que certains BAES, déclarés HS par le prestataire chargé de la maintenance et ce depuis plusieurs années, ne sont toujours pas remplacés. La responsabilité de la copropriété pourrait être engagée si problème.

6. **Installation du WIFI :** suite à la décision votée en AG, elle est actuellement en cours dans la copropriété et devrait être terminée fin novembre.

7. **Point sur les règlements de facture :** les présidents de CS avaient demandé d'avoir les factures de prestations pour visa avant paiement. Cela n'a pas été fait pour les factures depuis le dernier CS d'avril. À noter également que ces factures ne sont pas accessibles sur le site de Sogimalp comme cela était prévu. C. Grandjean précise avoir un problème de logiciel. Les CS font remarquer que cette excuse est à chaque fois avancée, mais qu'au final rien n'évolue.

8. **Déterminer la date de mise en route et d'arrêt du chauffage :**
   Suite au constat de consommations de chauffage en mai et juin 2014, il est demandé de respecter les décisions de chauffe votées en AG. La date d'arrêt du chauffage au 30 avril est confirmée et la date de mise en route du hors gel au 1er novembre et de mise en température au 1er décembre est actée.
   C. Grandjean explique le fonctionnement de notre mode de chauffage collectif.

9. **Point sur les impayés pour le C1 et C2 :** cf. Compte rendu de la vérification des comptes.

10. **Point sur la réaffectation du coût des volets** : 2 copropriétaires ont contesté leur facture au motif que la réfection de leurs volets avait été réalisée par leurs soins. Il leur a été rappelé que cet entretien des volets privatifs a été validé en AG de 2002 et que l'AG 2013 a validé les travaux de lasure de même que ceux des volets privatifs (devis à l'appui). Ces décisions s'imposent donc à tous. Les CS signalent également qu'il est fort dommageable qu'une assistante de Sogimalp, madame Ferment ait répondu à un copropriétaire (madame Rezig) qui demandait à ne pas faire faire ses volets, que cela était possible !

11. **Point sur les petits travaux selon tableau joint et visite du bâtiment du lundi 26 octobre à 10h**
    - Les CS constatent de nouveau que les visites mensuelles de la copropriété bien que prévues au contrat de Sogimalp ne sont toujours pas réalisées.
    - La demande d'étiquette pour la Boite aux lettres de M. Fleury (C1) faite en avril n'a pas été réalisée.
    - La prise du RDC bâtiment C (niveau local a ski et BAL) utilisée par l'animation de la station (pour les animations hebdomadaires) n'a toujours pas été réparée (problème signalé en avril dernier). Le branchement à la terre n'est plus respecté et la sécurité n'est donc plus assurée. Il est demandé à Sogimalp de relancer la Maison de Montalbert pour que cette réparation soit réalisée, à défaut une résolution sera présentée en AG pour retirer l'autorisation donnée par la copropriété d'utiliser à titre gracieux l'électricité de nos communs.

12. **- Disparition de l'agence Sogimalp à Montalbert :** cet été les CS ont constaté que les locaux de l'agence SOGIMALP (immeuble Génépi) étaient fermés et en vente. Une affichette indiquait de s'adresser à l'agence Ski Soleil immeuble La Bergerie. Des explications ont été demandées au gestionnaire qui a seulement répondu qu'il attendait la validation de sa réponse par sa direction. C. Grandjean explique que Sogimalp a cédé ses activités de location de vacances et a passé un contrat avec l'agence Ski et Soleil pour que cette dernière conserve les clefs des communs de l'immeuble et celles des copropriétaires.
    Les CS regrettent que Sogimalp n'ait fait aucune communication aux copropriétaires et n'ait, une fois de plus, pas jugé utile d'en avertir les CS. Jean Luc Tanneau fait également remarquer que cette disposition est illégale car les copropriétaires, au travers du contrat de syndic, ont une relation contractuelle avec SOGIMALP et que cette relation n'est pas transmissible à un tiers. En cas de problème (utilisation des clés) le propriétaire ne peut pas se retourner contre Ski Soleil. M. Grandjean confirme cela et indique avoir fait ainsi en connaissance de cause. Pour revenir à une situation normalisée, les CS lui demandent faire rapatrier toutes les clés confiées par les propriétaires à Bourg Saint Maurice.

Le CHRISTIANA 1

1. **Dossier DEGAN** Cf. compte rendu vérification des comptes

2. **Dossier THEBAULT** Cf. compte rendu vérification des comptes

3. **Dossier CUSENIER** M. Grandjean indique qu'il va faire appliquer la règlementation pour occupation illicite des communs.

Le CHRISTIANA 2

1. **Dossier SCI MONJARRET DE LA SERCOLE :** le syndic a reçu un courrier de cette SCI demandant la réfection des marches du RDC au 1er étage de l'entrée E du C2 pour 2 motifs : bruit des vacanciers qui montent en chaussures de ski et marches abimées. Il est fait remarquer que cette SCI a eu durant l'hiver des locataires qui montaient dans l'appartement avec chaussures de ski aux pieds et skis à la main (ces derniers étaient entreposés sur le balcon).
   Il ne peut être répondu positivement à la demande de ce propriétaire car seule l'AG peut décider de travaux.

En fin de séance, les Conseils syndicaux informent C.Grandjean que conformément aux dispositions de la loi Macron, une mise en concurrence du syndic sera proposée en AG de décembre. Les CS ont rencontré plusieurs syndics et proposeront au vote de l'assemblée le syndic LCM Conseil de Salins les Thermes. Il est donc remis contre récépissé à .C. Grandjean les 2 propositions de contrat de LCM Conseil afin qu'elles soient jointes à l'envoi de la convocation.