URBANIA TARENTAISE

Siège Social :
55, avenue du Centenaire
73700 BOURG ST MAURICE
Tél. : + 33 (0) 4 79 04 04 04
Fax : + 33 (0) 4 79 04 04 10
Email : urbania-bourg-st-maurice@urbania.fr
www.urbania.fr

Ligne directe : 04.79.04.04.08 (assistante)
Fax : 04.79.04.04.10
E-mail : fabrice.cano@urbania.fr

BOURG ST MAURICE : 55 Avenue du Centenaire – 73700 BSM
LA ROSIERE : Les Chalets du Valaisan – 73700 LA ROSIERE 1850
TIGNES : Résidence Le Curling B – 73320 TIGNES VAL CLARET
LES ARCS : Résidence Le Miravidi – 73700 ARC 1800
LA PLAGNE : Le Sikkim – 73210 PLAGNE CENTRE
MONTALBERT : Résidence Le Génépy – 73210 MONTALBERT
LES MENUIRES : Résidence Le Belledonne – 73440 LES MENUIRES
VAL THORENS : Résidence Les Hauts de Vanoise – 73440 VAL THORENS

Mesdames et Messieurs
les membres du Conseil
Syndical de la Copropriété
le Christiana 1,

Bourg St Maurice, le 7 Mai 2013

COMPTE RENDU CONSEIL SYNDICAL

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous vous faire parvenir le compte rendu de la réunion du Conseil du
Mercredi 24 Avril 2013, à 16h00

Liste des présents :
Messieurs BLAISE, VINSON, TANNEAU et Messieurs CANO et TEIXEIRA (présent pour la visite du batiment), pour le syndic.

Christiana 1 et 2

1. Visite du bâtiment (rendez-vous sous le porche)

- Socle de l'ancienne cabine téléphonique à retirer : courrier à adresser à l'ASP.
- Soubassements et parements à reprendre (entrée B au dessus du mur et l'angle du bâtiment) par la société Duchosal dans le cadre du devis demandé.
- Local casiers à skis du C1 entrée B : fermeture à revoir avec une ouverture initialement sans poignée sur la porte.
- Main courante cassée au C1 entrée A à réparer.
- Passage accédant au proche : rochers à consolider en raison du risque d'éboulement. Le même problème est à traiter au C1 coté pistes au niveau du rez de chaussée où un éboulement à déjà eu lieu il y a deux ans, les rochers se sont arrêtés juste au niveau du balcon et au C2 sous le passage de l'entrée D (faire un courrier à l'ASP).
- Grosse pierre manquante sur le muret coté pistes C1. M. TEIXEIRA, précise que les propriétaires l'ont signalé et conservé. Elle sera refixée (M. DUCHOSAL).
- Problème des volets en bois dégradés qui devraient être remplacés par les copropriétaires, mais parties privatives. Ce point sera à aborder à la prochaine AG, en même temps que le devis sur les travaux de lasurage.
- Spot lumineux fixé sur un balcon du dernier étage du C1 en limite du C2 (à identifier et faire un courrier afin qu'il le retire sans délais).
- Refaire un courrier à M. GESSIER (C1), qui s'est engagé dans son courrier du 5 novembre 2011 à retirer ses deux appliques du balcon.
- Reprise d'étanchéité chez Mme BOCH : L'expert a imposé l'intervention d'un étancheur afin que le problème soit définitivement résolu : intervention PF ETANCHEITE prévue courant mai.
- Tablettes de fenêtres métalliques à retirer(MME BOCH précise que les tablettes en métal ont été fixées sur les tablettes en pierre existantes) (appartements BOCH 100)

Location
Transaction
Gérance
Syndic

URBANIA TARENTAISE
Siège Social :
55, avenue du Centenaire
73700 BOURG ST MAURICE
Tél. : + 33 (0) 4 79 04 04 04
Fax : + 33 (0) 4 79 04 04 10
Email : urbania-bourg-st-maurice@urbania.fr
www.urbania.fr

- Explications des infiltrations dans l'appartement de Mme TANNEAU à rechercher au niveau du toit, sur les tuiles et par rapport à l'avancée de toiture apparemment trop courte. Hors réunion : un mail complémentaire à celui adressé le 23/04/2012, explicatif avec photos et transmis le 10/05/2013 par M. TANNEAU à URBANIA pour transmission à DUCHOSAL et devis de solutions.
- Planches manquantes en sous-pentes de toiture à l'extrémité du C2, niveau appartement 131 (à résoudre dans le cadre du devis DUCHOSAL).
- Accès entrée E : demander à l'ASP l'installation d'une rambarde de sécurité (risque de chute), tout comme cela a été fait pour les autres entrées du Christiana.
- Moteur VMC bruyant au C2, générant du bruit dans les appartements : demander à Idex une vérification
- Plaques boite aux lettres à refaire : Mme BOCH au n° 100 et Olivier TOURNARDRE au n° 57.
- Maintenance des BAES : vérifier l'existence d'un contrat et le transmettre aux vérificateurs aux comptes.

2. IDEX (contrat en attente et à clarifier) : Ancien contrat Cofratherm à actualiser.
3. SMI (point sur les prestations et le contrat) : A résilier (courant septembre 2013) et à interroger dans un appel d'offres sur la base d'un nouveau cahier des charges établi par le Conseil Syndical. Hors réunion : un mail a été adressé à Urbania le 01/05pour demander la suppression de prestations et la renégociation auprès de SMI, des 2 contrats d'ici fin juin 2013 au plus tard.
4. Réunification des deux copropriétés : Accord des 2 CS en automne 2012 et refus en AG. Préalablement à la réunion, M. TANNEAU a préparé un dossier de synthèse qui a été envoyé à tous les membres des 2 Conseils Syndicaux. Ce dossier une fois validé dans son contenu a pour vocation d'être présenté en AG comme support à la résolution pour la réunification. Hors réunion il faudra également traiter les règles de répartition des charges et les inclure dans ce dossier.
5. Transformation du local poubelle en local casiers à skis : Problématique autour du changement de destination d'un local commun. Le Syndic consultera son service juridique en effet, c'est une partie commune à l'ensemble du Christiana. Ainsi, tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier (C1 et C2) sont propriétaires indivis de ce local poubelles. Son changement d'affectation (projet de le transformer en local à skis) se heurte aux 2 problématiques suivantes : rompre la propriété indivise de ce local et recréer un local indivis aux seuls acquéreurs des casiers à skis, par symétrie, ce qui a été fait pour les deux premiers locaux à skis.
6. Suite à donner à la résolution votée sur le projet de télécabine : M. VINSON, en qualité de vice Président de l'AMP, annonce « un beau projet pour l'avenir de la station qui fera l'objet d'un article dans la parution de « La Gazette de Montalbert » au 01/06/2013 ». Le CS se met en position d'attente de la présentation du projet définitif qui sera soumis à enquête publique, pour consulter l'avocate ad-hoc si ce projet venait à entrainer des nuisances pour la copropriété (visuelles et sonores).
7. Point sur la règlementation diagnostics énergétique et amiante et impacts pour nous en terme de délai et coûts : Le Diagnostic Technique Amiante : aucune décision n'a été prise en séance. Cette nouvelle règlementation concerne les dalles de sol, les crépis, les linos, des immeubles construits avant le 1er janvier 1997, moyennant 5€ HT entre 21 et 50 lots et 4€ HT entre 51 et 100 lots. Le vote sera à soumettre à la prochaine AG. L'audit Energétique doit être établi avant 2016 et concerne les immeubles de plus de 50 lots. Pour les moins de 50

Location
Transaction
Gérance
Syndic

URBANIA
TARENTAISE

Siège Social :
55, avenue du Centenaire
73700 BOURG ST MAURICE
Tél. : + 33 (0) 4 79 04 04 04
Fax : + 33 (0) 4 79 04 04 10
Email : urbania-bourg-st-maurice@urbania.fr
www.urbania.fr

lots, c'est un diagnostic. Le vote du budget sera soumis en AG quant au sujet évoqué en séance du chauffage commun ou non sera clarifié.

8. Point sur les travaux à réaliser (suite à la visite préalable des bâtiments) : renvoi au point numéro 1.
9. Enlèvement du socle en béton sous le porche (ancienne cabine téléphonique) : demande à faire à l'ASP.
10. Demande de dissimulation à la Mairie des moloks par un muret en pierres : tout comme cela a été demandé par la copropriété des Choucas, pour les moloks situés en face de leur copropriété. Faire une demande au Directeur de la station.
11. Impayés : les membres du CS rappellent à URBANIA que la loi SRU doit être strictement appliquée. La situation trimestrielle des copropriétaires est à transmettre régulièrement aux CS pour vérification.

Le Christiana 1

12. Mise au point du CS suite à la dernière AG : Prise de position différente sur une décision entre la réunion du CS et l'AG.
13. Points sur les travaux en fonction du tableau remis à M. CANO : Petites interventions au printemps 2013.
14. Dossier DEGAN la résolution d'une saisie immobilière à été votée lors de l'AG de 2011.
15. Dossier THEBAULT la saisie immobilière a déjà été votée en AG. Il faut relancer une assignation simple.

Pour ces deux dossiers (DEGAN et THIEBAULT), M. CANO fait savoir que le lancement d'une procédure immobilière, pour des sommes à recouvrer qui pourraient etre considérées faibles par le juge, pourrait se retourner contre la copropriété. Ainsi, M. TANNEAU demande à ce que des assignations simples soient effectuées (voir procédure décrite dans le rapport de gestion 2011/2012 de l'AG de 2012).

16. Dossier CUSENIER (placard) : Nouveau courrier de rappel, avec libération sans délais : M. CUSENIER s'est engagé à libérer le placard s'il ne l'achetait pas.
17. Dossier GESSIER (luminaires) : Nouveau courrier de rappel.
18. M. MUCKENSTURM (sa légitimité au sein du Conseil) : situation de non propriétaire, d'où l'impossibilité d'appartenance au Conseil Syndical.
19. Fixer la date de la réunion du CS de l'été : Lundi 5 août 2013 (sans Le Syndic).
20. Questions diverses : Néant
21. Factures à faire parvenir au Président du CS pour acceptation avant paiement.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de nos services les plus dévoués.

Le Conseil Syndical

Location
Transaction
Gérance
Syndic