Compte Rendu Réunion du Conseil syndical
Copropriété Le Christiana 1 & 2
Vendredi 25 Avril 2014

Présents :

Christiana 1: Mr BLAISE, Mr TANNEAU,
Christiana 2: Mme BOCH, Mme TANNEAU,
Le syndic : Mme AUBE, de l'agence Sogimalp Tarentaise.

Christiana 1 & 2

1 - Point sur les travaux :

- Fermeture porte local à skis : Il est demandé au syndic de relancer l'entreprise CHENAL car son travail a été mal fait = Avant le 30/06/2014.

- Tablettes de fenêtres métalliques à retirer ? : Suite aux infiltrations dans l'apt 100, des travaux ont été réalisés dans l'apt 100 par l'entreprise IE73. Le conseil syndical indique que le travail a été mal fait. Mme BOCH va terminer les travaux à titre privé et à sa charge.
- Infiltrations dans les appartements de Mme Tanneau et Mme Caillard : L'avancée de la toiture n'est pas assez longue et provoque ces infiltrations. Il est demandé au syndic d'étudier la possibilité de mettre une tablette en bois ou autre (attention au bruit) pour allonger l'avancée de la toiture ou la mise en place d'une tablette en bois au dessus de la fenêtre.
  Mr TANNEAU a transmis par mail au syndic un rapport avec photos.

- Moteur VMC bruyant au C2 : Vérifier avec la société IDEX lors du RDV prévu le mercredi 30 Avril 2014

- Plaques de boîtes aux lettres : le syndic a remis les plaques à Mr BLAISE le jour du Conseil Syndical

- Plafonnier à refixer : Une demande a été faite auprès de la société IDEX le 3/04/14. Vérifier avec la société IDEX lors du RDV prévu le mercredi 30 Avril 2014

- Travaux de lasure : Planning : MAI, JUIN, début JUILLET, SEPTEMBRE et OCTOBRE 2014.
  Le syndic doit réaliser un inventaire des clés disponibles à l'agence de Montalbert. Les clés seront mises à la disposition de Mr Alex DUCHOSAL.

- Eclairage des escaliers : Etude pour le remplacement du système d'éclairage de la montée A par des globes avec détecteurs intégrés. L'équipement existant sera stocké pour remplacer au fur et à mesure les détecteurs défaillants des autres montées.
  Deux devis de Mr AUCLAIR Yvan sont proposés au Conseil Syndical :
  12 Hublots LED : 3 941.14 €TTC ou 12 Hublots Halogène : 3 357.50 € TTC

Devis de Mr BONNNEVIE reçu par mail de Mr BLAISE :
15 Hublots SARLAM : 1 656.00 €TTC
Le syndic est en attente du devis de ***la société IDEX***

Il est demandé au syndic de vérifier la répartition du coût de ces travaux dans le règlement de copropriété.

- Placard RIA occupé : Un rappel sera effectué aux copropriétaires dans le procès verbal de la prochaine assemblée générale.
  Le Conseil syndical va se charger de vider ce placard

2 - Site Internet :
Suite à sa mise en fonctionnement, les copropriétaires en sont satisfaits.

3 - Réunification des deux copropriétés :
Mr TANNEAU avait déjà réalisé une étude en 2011. Le dossier a été transmis par mail au syndic.
Le syndic doit étudier ce projet et préparer les modalités de mise en œuvre pour le présenter lors d'une réunion du conseil syndical en Juillet 2014.
Cette réunification devra être proposée à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

4 - Transformation du local poubelle en local casiers à skis :
Cette transformation n'est possible qu'après la réunification des deux copropriétés.
Le syndic dispose d'une liste de copropriétaires souhaitant des casiers à skis : A vérifier par S.AUBE.
Il est rappelé que les copropriétaires disposeront d'une jouissance privative de ces casiers à skis. Ainsi, chaque casier à skis sera rattaché à l'appartement.

5 – Projet de la télécabine : Le conseil syndical a pris acte du courrier de Maître PONCIN et indique que chaque copropriétaire peut se prémunir à titre individuel.
Il est indiqué qu'une démarche au nom du syndicat des copropriétaires ne sera pas engagée.

6 – Installation du Wifi pour l'immeuble : Un devis de NEO SERVICES est présenté par Mr TANNEAU.
Le syndic demandera 2 autres devis : SADOUX et MYOSOTIS

7 – Impayés :

- ***Mr et Mme ERMEL :*** un échéancier a été mis en place. Toutefois, si celui-ci n'est pas respecté, la procédure normale sera remise en route.
- ***Mme THEBAULT*** : Mme THEBAULT a réglé une partie de sa dette et la créance visée dans le commandement et dans l'assignation est donc caduque. Règlement de 2 500 € effectué le 7/2/14. Un nouveau commandement a été demandé afin d'obtenir le nouveau solde à devoir : 5 278.66 €. Mr TANNEAU demande que les frais de contentieux ne soient pas à la charge de la copropriété. Il convient de faire voter à la prochaine AG la saisie immobilière du lot.
- ***Mr DEGAN :*** Solde de l'impayé au 24/04/2014 : 1 056 € avec un dernier règlement le 28/01/2014.

8 – Bruits liés aux skis et chaussures :

Il est demandé de mettre en place une affiche plastifiée par montée.
Le Conseil Syndical transmettra au syndic le modèle d'affiche

9 - Redevance pour les spots installés sur la façade côté piste :
Il est demandé au syndic de retrouver un contrat signé avec la Mairie. Une valorisation du coût est peut être indiquée au contrat ? A vérifier. Si tel est le cas, faire appliquer cette clause.

10 - Diagnostic Amiante :
Il n'a pas été détecté d'amiante – Le compte rendu sera transmis au CS par mail.

11 - Factures SMI :

Il est demandé au syndic d'obtenir un avoir de la société SMI pour les prestations non réalisées au Christiana 1 : Vidage de poubelles inexistantes…

Pour le Cristiana 2 : demander à SMI de stopper le vidage des poubelles à compter du 30/04/14. Les poubelles vont être enlevées.

Le conseil syndical est mécontent des prestations de la société SMI. Il est demandé au syndic de mettre en concurrence le contrat.
Des devis seront proposés au Conseil Syndical pour suite à donner.

12 – Rôle de Mr Anthony TEXEIRA de l'agence SOGIMALP TARENTAISE de Montalbert :

Son rôle sur place est de relayer les informations entre l'Agence de Montalbert et celle de Bourg st Maurice.
Les copropriétaires peuvent lui faire part d'éventuels dysfonctionnements qui seront transmis à S. AUBE pour la suite à donner.

13 – Questions diverses :

- Vérification des mandats de syndic signés lors de l'assemblée générale du 31/12/2013. Il est précisé dans les procès verbaux (Résolution N°7 : élection du syndic) des deux copropriétés, la phrase suivante : « L'assemblée générale demande que la législation soit appliquée en matière de rappels recommandés ».
  Le syndic a confirmé que la lettre de relance simple ne sera pas facturée conformément aux dispositions de la loi SRU.
- Rappel sur la gestion des indivisions en assemblée générale : un mandataire commun doit être désigné par les personnes concernées.
  Une vérification des indivisions présentes dans les deux copropriétés sera faite et le syndic demandera les coordonnées du mandataire commun.
- Vérification des BAES : Il est demandé au syndic d'obtenir un avoir de la société IDEX correspondant au montant de la prestation réalisée par SICLI. Il est rappelé que cette prestation est prévue au contrat d'IDEX : Le contrat SICLI doit prendre fin et IDEX doit effectuer ce travail.
- Christiana 2 : Le solde de la facture RADIANI (341.60 €) sera remboursé aux copropriétaires lors de la prochaine approbation des comptes.

LE CHRISTIANA 1

1 – Election du président : Mr BLAISE

2 - Dossier DEGAN : Point évoqué en début de réunion « Impayés »

3 – Dossier THEBAULT : Point évoqué en début de réunion « Impayés »

4 – Dossier GESSIER : Une lumière a été mise en place sur son balcon. L'assemblée générale a demandé au copropriétaire de la retirer. A ce jour, elle est toujours présente et peinte.
Il est demandé au syndic de lui envoyer un courrier pour le retrait de cette lumière conformément à la décision prise en AG.

5 – Dossier CUSENIER : Un courrier sera envoyé en RAR pour lui demander de retirer son placard situé dans les parties communes conformément à la décision prise en assemblée générale.

6 – Planning des factures à faire parvenir au Conseil Syndical pour acceptation avant paiement :
Les factures seront envoyées par mail au Conseil Syndical à chaque fin de mois et uniquement les factures hors contrat.

7 – Réparation de la prise du RDC utilisée par l'animation :

Lors d'une assemblée générale, il a été donné l'autorisation à l'animation de la station d'utiliser cette prise située dans la montée C à côté des boites aux lettres.
A ce jour, elle est détériorée.
Mr BLAISE a réparé cette prise.
Le syndic demandera au service d'animations de se brancher sur la prise située sous le porche.

Lors de la prochaine AG, un vote interviendra, *a posteriori,* afin de régulariser cette situation.

LE CHRISTIANA 2

1 – Election du président : Mme BOCH

2- Dossier contentieux Mr et Mme ERMEL: Un échéancier a été mis en place. Il sera transmis au Conseil Syndical.
Solde au 24/04/2014 : 1 127 €. Le dernier règlement est en date du 10/04/14.

3 – Planning des factures à faire parvenir au Conseil Syndical pour acceptation avant paiement :
Les factures seront envoyées par mail au Conseil Syndical à chaque fin de mois et uniquement les factures hors contrat.

4 – Erreur de visa du président de séance pour le contrat Sogimalp voté en AG – A régulariser :
Point évoqué en début de réunion « Questions diverses »

5 – PV fin de travaux pour l'étanchéité au niveau de l'appartement 100 :
Le syndic ne dispose pas du procès verbal de réception des travaux réalisés par la Sté IE73.

6 – Dossier infiltration appartement 131 toujours pas solutionné :
Point évoqué en début de réunion « Point sur les travaux ».

7- Prime d'assurance (contrat à revoir suite augmentation de 49 %) :
Le taux de sinistralité sera demandé à DIOT MONTAGNE.
Une mise en concurrence sera effectuée et des devis seront transmis au conseil syndical pour suite à donner.

Pour rappel :

L'assemblée générale est prévue le 26/12/14 à 9h00 – Salle Little Zenith à Montalbert.

En vous remerciant pour votre participation.

Stéphanie AUBE
Le syndic