PV DE LA REUNION DU CONSEIL SYNDICAL C1 et C2
Mardi 29 octobre 2013 à 9 heures
MAISON DE MONTALBERT

Présents :
C1 : Christian BLAISE, Bernard CUSENIER, Philippe VINSON, Jean Luc TANNEAU,
C2 : Christiane BOCH, Martine TANNEAU, Robert PINCHARD.
Sogimalp : Fabrice CANO
Absents excusés :
C1 : Gérald GALLIOT, Michel JACQUELIN
C2 : Gilles DEBAECKER

ORDRE DU JOUR

1. Point sur les copropriétaires débiteurs et comptes individuels
Mr CANO fait un point, les CS demandent l'application stricte de la loi SRU.
Pour le C1 : Thebault et Degan contentieux en cours et pour Willot, Ferret, Taine faire la 2 eme relance en recommandé.
Pour le C2 : Ermel , Caillard et Merlot appliquer la loi SRU envoyer la 2 eme relance recommandée.

2. Point sur la trésorerie et les dépenses
Point sur la vérification des comptes du C1 et C2 : les principaux points sont indiqués en séance et un compte rendu sera fait par les vérificateurs et diffusé.

3. Point sur les dossiers en cours (cf ci dessous)

4. Fixation de l'ordre du jour de l'assemblée générale du 31 décembre 2013
F CANO proposera l'ordre du jour en fonction des décisions prise en réunion, et l'adressera pour validation aux CS.

5. Questions diverses :
- volets bois , parties privatives (modèle et entretien)
F CANO regardera s'il existe un modèle de volet acté pour la copropriété et le transmettra.

CHRISTIANA 1 ET 2

1. **Visite du bâtiment où en sommes-nous ?**

- Socle de l'ancienne cabine téléphonique :
R Counil directeur de la station a précisé que les travaux seraient inscrits au budget 2014. À suivre.

- Devis Duchosal pour travaux lasurage
R. Pinchard et B.Cusenier commentent la mise à jour du devis vue avec A.Duchosal.
Décision: Demander à M. Duchosal d'indiquer une période d'intervention : si les travaux pour la télécabine démarrent en avril, le lasurage sera à reporter en Septembre 2014.

Sous réserve de cette précision à apporter à A. Duchosal par le syndic, les devis sont acceptés.
NB. le coût des mains courantes sera éventuellement revu au moment des travaux si 1 couche suffit (au lieu de 2) à l'intérieur des balcons.

Mr Chenal va revoir la prestation pour les perches avec M Pinchard et Cusenier. (RDV pris ce jour à 16h30).

Financement des travaux :

C1 : trésorerie de 75000 € - Appel de fonds par trimestre, les 2 derniers trimestres 2014 et les 2 premiers de 2015. À faire acter en AG.

C2 : trésorerie 22 000 €. 3 appels de fonds à prevoir en 2014 et 1 en 2015. A faire acter en AG.

Proposer de verser 10% à la commande, 40% au début des travaux et solde 50% à la livraison.
Retenue de garantie de 5% sur chaque versement.
Pour les volets, repréciser en AG les règles de facturation et l'obligation de les lasurer en meme temps que les bardages (cf.Décision AG 10 oct 2005).

Hors réunion : P.Vinson a contacté la SAP qui lui a précisé que la fin des travaux de la télécabine était prévue fin octobre 2014. Cela contraint donc le CS à différer les travaux de lasure en 2015. Une information sera faite en AG.

- Fermeture porte local à skis C1 entrée B

Décision: le syndic a demandé M. Chenal. L'intervention doit être faite avant fin novembre.

- Main courante C1 entrée A

Décision : à priori cette réparation relève de l'ASP, mais il est convenu de demander un devis à M.Chenal ce jour, a l'occasion du RDV pour les perches.

- Courrier spot lumineux sur balcon au dernier étage du C1 en limite du C2

Décision: F CANO précise qu il s'agirait de l'appartement 91 M. Dupuis, à vérifier et faire le courrier.

- **Courrier Mr Boeker Maréchal pour retirer les décorations balcon**

M.CANO a adressé un courrier auquel M. Boecker a répondu oralement qu'il ne retirerait pas et proposé d'en rediscuter lors de sa prochaine venue.

- **Pose d'une casquette au dessus d une fenêtre / appartement 126 du C2**

Décision : faire un courrier au propriétaire du 126 afin qu'il retire la casquette posée au-dessus de sa petite fenêtre.

- Reprise d'étanchéité chez Mme BOCH

Décision: suite au devis transmis en septembre par l'entreprise, Mr Cano reprend contact avec elle sur la question de la dépose de la costière pour 170€ HT. La réparation est actée par le CS et il est demandé l'intervention avant fin novembre.

- Tablettes de fenêtres métalliques à retirer (C Boch et tablette appart au-dessus)

Décision: accord du CS sur la dépose de la tablette pour les 2 appartements.

- Infiltration d'eau appartement Mme TANNEAU ET M ET MME CAILLARD

Décision: rappel CS du 5/8/2013 : Suite au rapport de la société Polygone, F CANO précise que l'assurance attend que la copropriété supprime l'origine du sinistre pour clore le dossier.

Après vérification par M. Chenal, il n'y pas de problème de tuile sur la toiture. En termes de solution, la casquette en tôle sur chaque fenêtre est à exclure en raison du bruit.

La solution proposée par P. Vinson de faire une avancée de toit en mettant un chevron recouvert de tuiles au dernier étage pour protéger toutes les fenêtres concernées(du RDC au 3ème étage) est retenue pour être étudiée .Il est demandé à F. CANO de contacter M. Chenal pour un devis. Cette solution pouvant être appliquée également à d'autres endroits sensibles de l'immeuble afin d'éviter des désordres futurs. Une résolution sera proposée résolution à l'AG 2013.

Hors réunion : suite RDV M. Chenal ce même jour cette solution serait très coûteuse pour la copropriété et nécessiterait un permis de construire.

F.Cano va regarder côté assurance la suite à donner pour clore ce dossier.

- Demande d'installation d'une rambarde de sécurité à l'ASP pour l'entrée E du C2

La rembarde a été faite par la Maison de Montalbert.

- Moteur WMC bruyant au C2

Intervention prévue en même temps que la mise en route du chauffage au sol.

- Plaque boîtes aux lettres à refaire Mme BOCH N° 100 - Olivier TOURNARDRE au N° 57

A. Texeira va s'en charger. Une facturation sera faite aux propriétaires.

- Maintenance des BAES

M.Tanneau indique que le contrat Cofratherm prévoit cette maintenance ainsi que le remplacement, mais la prestation n'est pas effectuée depuis des années.

Décision: demander en compensation à IDEX la remise aux normes complète de tous les BAES des 2 copropriétés.

2. - Idex (mise à jour du contrat COFRATHERM datant de 1989)

Décision: index a transmis un contrat mis a jour. Le coût de la main d'œuvre hors contrat est à préciser.

3. - SMI

SMI à demandé à la copropriété un local pour entreposer un aspirateur. Or l'assurance de la copropriété ne couvre pas le vol de matériel entreposé par un prestataire.

Décision: temporairement, accord pour le mettre dans l'ancien local poubelle(en cas de dégradation ou de vol la copropriété se décharge de toute responsabilité).

4. - Réunification des deux copropriétés.

Décision: les CS reportent ce sujet à une date ultérieure.

5. Suite à donner a la résolution sur le projet de télécabine

M .Tanneau rappelle que :

- l'AG a voté une résolution préventive ainsi qu'un budget
- les travaux démarrent (déboisement) sans que la copropriété ne dispose d'information officielle sur le tracé. P. Vinson nous commente un plan de masse et une vue d'ensemble de l'architecte mais nous indique qu'il ne peut pas nous en donner une copie.
- le CS se doit de rendre des comptes aux propriétaires qui ont mandaté le CS,

En conséquence elle propose de demander au syndic de consulter à titre préventif avant l'AG l'avocate, au sujet des recours potentiels en cas d'éventuelles nuisances sonores ou visuelles pouvant affecter la moitié des propriétaires du Christiana.

Décision : Vote : 4 pour (C.Blaise, JL.Tanneau, C.Boch, M.Tanneau) et 3 contre (P.Vinson, B.Cusenier, R.Pinchard).

6. - Projet de transformation du local poubelle en local casiers a ski.

F.Cano a demandé une consultation juridique. Résultat en attente.

Jean Luc Tanneau fait part de la consultation du juriste de l'ARC :

Partie commune générale à transformer en partie commune spéciale :

- Déterminer prix de vente pour le local
- Décision majorité art 26 des 2 copro en AG
- Le prix de la vente est réparti selon tantièmes
- Faire un avenant du règlement de copro des C1 et C2
- Il y aura revente de la surface pour les casiers casier qui deviennent partie privative

Il est convenu d'expliquer la démarche en AG et de travailler le dossier en 2014.

7 - Copie des contrats SMI (C1 et C2) à remettre au CS

Sont remis en séance par F CANO.

8 - Résultats du diagnostic amiante réalisé le 25 juillet 2013

Les résultats n'ont pas encore été communiqués par l'entreprise.

9 - Demande de dissimulation à la Mairie des moloks par un muret en pierre

Prévu par la Mairie en 2014

10 - Nouveau contrat Sogimalp remis en octobre

C.Boch et JL Tanneau font part de leurs remarques et demandent la révision de ce contrat sur les points suivants:

- ramener le forfait frais d'acheminement de 20 € à 18 € par lot
- ramener le taux 3% de commission du syndic sur les travaux à 2%
- à la demande de F Cano, J L Tanneau recalculera la revalorisation du forfait annuel syndic en fonction des indices retenus.
- revoir le coût des relances copropriétaires prévues à 18€ et jugé exorbitant.
- Idem pour le passage de 35 à 50 € pour la relance en recommandé.

11- Questions diverses

R. Pinchard demande à F.Cano de donner suite à sa demande de clarifier ce qui est permis aux propriétaires de réaliser en terme de travaux privatifs (isolation, ...).

Le CHRISTIANA 1

1 - Point sur les travaux en fonction du tableau remis à M. CANO par M. BLAISE (à ce jour rien n'a été fait le détecteur de présence entrée A au premier étage entre l'appartement 11 et 12 changée 21 juillet 2011 et de nouveau en panne le 29 février 2012 n'est toujours pas réparé que deviendra la garantie ?

Décision: Idex n'a toujours pas réglé ce sujet. il est demandé à Sogimalp de contacter rapidement IDEX.

2 - Dossier DEGAN et THEBAULT

Décision: les frais de suivi de dossier seront passés en provision.

3. - Dossier CUSENIER

B. Cusenier confirme qu'il restituera le placard à la copropriété quand il pourra acquérir un casier a ski. C.Blaise constate que la résolution votée n'est pas respectée, hors elle doit être appliquée, sauf à faire voter une autre résolution en AG.

4- Factures à faire parvenir au président pour acceptation avant paiement

Décision: à mettre en œuvre systématiquement.

5- Retirer les poubelles entrée A – B - C et sous le porche

Toujours pas fait par SMI malgré relance du syndic. C.Blaise propose de le faire lui même ces jours ci.

Le CHRISTIANA 2

1. - Dossier contentieux ERMEL

Un échéancier est en place pour le remboursement.

Heure de fin de réunion : 13h10