PV DE LA REUNION DU CONSEIL SYNDICAL C1 et C2 LUNDI 5 AOUT 2013 A 16 HEURES MAISON DE MONTALBERT

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

Invité : Fabrice CANO (SOGIMALP ex Urbania)

ORDRE DU JOUR

CHRISTIANA 1 ET 2

Compte tenu des prestations rendues par URBANIA depuis la réunion d' Avril 2013 et non conformes aux attentes des deux CS, l'ensemble des points abordés le 24 avril dernier seront réexaminés lors de cette réunion à savoir :

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

- Socle de l'ancienne cabine téléphonique (courrier fait en attente d'une réponse)
Décision: courrier fait le 3 juin. R Counil va le mettre au budget 2014.
- Devis DUCHOSAL (devait être remis fin semaine 30 le syndic fait suivre dès réception)
Décision:
En préalable il est rappelé au syndic que les devis des prestataires doivent être adressés à l'ensemble des membres du CS.

Les modifications sur le devis à demander par le syndic à M.Duchosal sont :

- la période de réalisation des travaux et la date de fin sera à préciser dès que l'AG aura validé le devis.

- le prix unitaire des 3 types de volets est à préciser.

- la couleur de la lasure différente selon les parties à traiter et à préciser pour chaque rubrique de prestation.

- ponçage manuel à remplacer par un ponçage mécanique sur les mains courantes des balcons.

Dans ce cas, la 3ème couche nécessaire de lasure peut se compenser avec 1 seule couche à l'intérieur des gardes corps (au lieu de 2). A négocier.

- pour la reprise des murs crepis à reprendre, préciser la pose d'un entoilage et impression de crépis taloché et peinture siloxane .

- peinture des murs , preciser couleur idem .

- la TVA de la lasure des baies vitrées du C2 est à corriger (7 et non 19,6)

- remarque sur la pose de silicone au dessus des fenêtres : Il est demandé de le mettre tout autour des fenêtres.

- en même temps que les bandeaux de toiture , négocier de mettre une couche de peinture sur les quelques parties visibles de poutres en béton.

- à signaler en même temps, que sous l'avant toit entrée C, des planches seront à refixer.

- revoir le prix des perches qui paraît élevé (devis Chenal).

- Coûts des travaux :

C2 : 24 863,65 HT et 1740,46 de TVA soit 26 504,11 € TTC
C1 : 55 489,10 HT et 3884,24 de TVA soit 59 373,34 € TTC

- Fermeture porte local à skis C1 entrée B (devrait être déjà fait)

Décision: le syndic l' a demandé à M.Vacca, menuisier , qui devait intervenir ces jours ci. Le syndic relance.

- Main courante C1 entrée A (devrait être déjà fait)

Décision: idem point précédent.

- Courrier spot lumineux sur balcon au dernier étage du C1 en limite du C2 (courrier en attente)

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

Par ailleurs il est demandé de faire également un courrier à Mr BOEKER MARÉCHAL (C1)pour lui demander de retirer les décorations qu'il a installées sur son balcon.

- Reprise d'étanchéité chez Mme BOCH (SOCIÉTÉ IE13 RV LE 23 JUILLET)

Décision: La société a reporté le RV pour cette semaine.

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

Décision: TOPSENT aurait précisé à F. CANO que la pierre aurait été coupée à la demande de C BOCH pour remettre de la tôle.

Ce sujet est à vérifier car dans ce cas la charge du remplacement est aux frais du copropriétaire.

Par ailleurs la tôle serait à couper à 2 cm du bardage pour éviter de démonter le bardage. Si les pierres ont été coupées, elles devront être remises à leur état initial.

- Infiltration d'eau appartement Mme TANNEAU et M ET MME CAILLARD (DEVIS DUCHOSAL EN ATTENTE)

Décision: 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.

Voir au niveau de la toiture pourquoi la planche de rive est pourrie. À noter que la toiture est toujours sous décennale (fin travaux signée octobre 2009). P Vinson propose qu'à l'occasion de la fin des travaux du SOLARET prévus fin septembre avec P CHENAL il passe avec sa nacelle, et M. DUCHOSAL, regarder le toit du Christiana.

NB. Le conseil syndical devra travailler avec le syndic sur un modèle de petits volets et un mode de pose à respecter.

- Demande installation d'une rambarde à l'ASP (courrier fait en attente d'une réponse)

Décision: R Counil a répondu que ce serait fait à l'automne.

Concernant le problème des enrochements, R Counil aurait précisé à F Cano qu' il n'y aurait pas de problème de sécurité. Nous attendons son courrier. Dossier à suivre.

- Moteur WMC bruyant au C2 (vérification Idex en attente)

Décision: IDEX est venu constater ce jour et va vérifier la VMC(pb courroie ou roulement ?)

- Plaque boite aux lettres à refaire Mme BOCH N° 100 - Olivier TOURNARDRE au N° 57 (Toujours pas fait)

Décision: A. TEXEIRA va s'en charger.

- Maintenance des BAES (proposition d'un devis de contrat de maintenance en attente)

Décision: il est convenu de demander des devis à IDEX et SICLI pour la maintenance afin de statuer en octobre.

2. - Idex (mise à jour contrat en attente)

Décision: vu avec IDEX ce jour. La mise à jour du contrat nous sera transmise prochainement.

3. - SMI (renégociation des contrats C1 et C2- à défaut nouveau prestataire)

Décision: vu avec SMI en RDV de 15h ce jour.

4. - Réunification des deux copropriétés.

Décision: sujet reporté, car à retravailler ensemble syndic et CS.

5. - Transformation du local poubelle en local casiers à skis (en attente de la consultation du service juridique d'Urbania par le Syndic)

Décision: F CANO précise qu'une consultation sera faite par Urbania auprès de son assistance juridique avant la prochaine réunion. Avoir également pour octobre, les devis sur les coûts (casiers, travaux dans locaux).

6. - Suite à donner à la résolution votée sur le projet de télécabine. (La gazette de Montalbert ne précise pas le tracé. L'impact des nuisances pour le Christiana est toujours d'actualité)

Décision: F. CANO précise qu'à l'occasion d'une réunion d'ouverture de la station le 28 juin, pas d'info sur le tracé. Par contre le stockage et les moteurs seront au sommet du Fornelet.

P. Vinson, au titre de l'APM précise que le tracé devrait passer à environ 80 mètres de l'immeuble. Les travaux sur le front de neige débuteront en avril 2014. Les cabines seront de 8 à 10 places. Les coupes de bois sont prévues en octobre.

M.TANNEAU s'interroge sur les impacts sonores et visuels pour les 50% de copropriétaires côté pistes et suggère de consulter l'avocate, à titre préventif, pour savoir si la copropriété pourrait demander des dédommagements financiers. Le tracé n'étant pas diffusé officiellement, il est convenu d'attendre la réunion d'octobre.

7. - Point réglementation diagnostic et audit énergétique.

Décision: concernant le diagnostic/ audit énergétique, JL TANNEAU lit le texte de loi et fait ressortir que l'immeuble fait partie des exclusions de la loi au titre de l'article R 131 3 alinéa e du code de la construction (chauffage mixte pour le Christiana et non collectif). F. CANO reprendra la lecture de la loi en fonction des spécifications de notre immeuble.

Concernant le diagnostic amiante, F.Cano précise qu'en date du 25 juillet 2013, l'ensemble du parc immobilier de copropriétés a fait l'objet de ce diagnostic. Les résultats seront communiqués courant septembre.

8. - Point sur les travaux à réaliser : renvoi au point N°1

Décision: déjà traité ci-dessus.

9. - Demande de dissimulation à la Mairie des moloks par un muret en pierre (courrier en attente)

Décision: le courrier a été fait. Un plan est prévu par la mairie et pour le Christiana c'est programmé pour 2014. Nous attendons le courrier de la mairie.

10. - 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 au CS pour vérification.

Décision: côté C1 et C2 les situations sont transmises par le syndic tous les trimestres à la demande des vérificateurs aux comptes.

11. - Situation d'URBANIA racheté par SOGIMALP

Décision: F. CANO nous a fait un résumé de cette opération. Concrètement rien ne change pour les équipes opérationnelles. Christophe GRANDJEAN sera le responsable sur Bourg Saint Maurice.

12 - Révision du contrat URBANIA pour les clauses abusives liées notamment au suivi du contentieux

Décision: le nouveau contrat type Sogimalp nous sera transmis en septembre pour discussion en octobre.

13. - Questions diverses

Il est demandé par R.Pinchard au syndic de vérifier s'il est autorisé de modifier la structure du bâtiment par des travaux intérieurs dans les parties privatives. Une information sera ensuite faite aux copropriétaires.

Le CHRISTIANA 1

1. **- Mise au point du CS (MESSIEURS. VINSON – CUSENIER- JACQUELIN – GALLIOT que chacun fasse un compte rendu de ses activités en fonction de leurs responsabilités au sein du conseil (voir tableau remis par M. VINSON lors de l'AG 2011) vu que personne ne transmet d'informations au CS.**

2. **- 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 changé le 21 juillet 2011 et de nouveau en panne le 29 février 2012 n'est toujours pas réparé que deviendra la garantie ?**
Décision: Il reste des travaux à finaliser . Sur le sujet du détecteur, ce point a été signalé à IDEX lors du RDV de ce jour.

3. **- Dossier DEGAN (suite à donner)**
Décision: la situation fournie par le syndic est conforme. Le CS est en attente de la réponse complète au mail du 23 avril 2013.

4. **- Dossier THEBAULT (suite à donner)**
Décision: mêmes remarques que pour DEGAN sur les dépens (Même mail du 23 avril 2013). Situation à régulariser par le syndic.

5. **- Luminaires : dossier GESSIER (suite à donner) et appartement 89 (?) et courrier en attente**
Décision: apprt 89, sujet traité ci dessus . Pour M. une nouvelle relance a été faite par le syndic.
F. CANO va faire un nouveau courrier avec mise en demeure.
NB. Sur le dossier velux de M. TONSO (AG de 2011), envoyer un courrier à ce copropriétaire pour lui demander de communiquer le dossier technique demandé en AG.

6. **- Dossier CUSENIER (suite à donner)**
Décision: 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 (responsabilité du syndic).

7. **- Factures à faire parvenir au président pour acceptation avant paiement (toujours rien reçu)**
Décision: F. CANO fait un rapide état des factures qu'il va communiquer au C1 et C2.

8. **- La pose " sauvage " sur les murs de la copropriété de panneaux d'animation par la maison de Montalbert (courrier à faire).**
Décision: Pour rappel, l'été dernier suite au constat d'agrafage par le service d'animation de la station d'affiches sur les murs de la copropriété en dehors des tableaux prévus à cet effet par la copropriété , il avait été demandé au syndic de faire un courrier au directeur de la station. Cette année , un panneau métallique a été vissé sur le bardage à côté de la porte de l'ex local poubelle sous le porche. Ce panneau n'ayant fait l'objet d'aucune demande d'autorisation de pose, a été retiré. Il est demandé au syndic de le signaler à la maison de montalbert.

9. **- Déposer les poubelles entrée A – B - C et sous le porche**
Décision: vu avec SMI lors du RDV de 15h, qui va s'en charger et les stocker dans un des locaux techniques.

10. **- Régularisation de l'affectation du résultat (C1)**
Décision: Cela fait suite aux mails des 8 et 12 juin adressés par JL TANNEAU . Il est demandé au syndic de régulariser.

Le CHRISTIANA 2

1. **- Dossier contentieux ERMEL (suite à donner)**

Décision: Suite à l'audience du 25 juin 2013, les propriétaires ERMEL doivent rembourser au C2 la somme principale de 649,60€ (outre intérêts de droit à compter de mai 2013) et également condamnés à rembourser 350€ de frais irrépétibles et aux dépens. F.CANO précise qu'un échéancier a été convenu.

2. **- Dératisation entrée D et E (en attente)**

Décision: ok vu avec SMI lors du RDV de 15h.

3. **- Voir les factures des derniers travaux de lasurage faits pour la copropriété afin de pouvoir voir l'évolution de la prestation en termes de coût.**

Décision: Ok vu.

--> Prochaine réunion des CS C1 et C 2 en présence du syndic : le mardi 29 octobre 2013 à 9h dans la salle Maison de Montalbert.

--> Vérification des comptes des C1 et C2 dans les locaux de Sogimalp à Bourg Saint Maurice, le lundi 28 octobre 2013 à 9h.

Heure de fin de réunion : 22 h 30