Le Christiana

Compte rendu de la réunion du Conseil Syndical du 11 avril 2023

Montalbert – 15h30 à 17h30

Présents : Cyrille MURAZ et Lionel CHIRELLO de Cabinet LCM, Christian BLAISE, Jean-Luc TANNEAU, Martine TANNEAU

Visite du bâtiment

À la suite du tour complet de la résidence (intérieur et extérieur) réalisé le lundi 10 avril, le tableau reprenant l'ensemble des désordres et les photos, est également transmis à LCM.
À noter :

- Remplacement des 2 extincteurs volés prévu avant la saison été
- Faire cimenter aux endroits signalés le muret en pierre qui ceint le bâtiment
- Epaufrures sur dalle de 3 balcons signalés à reprendre
- Relance du menuisier pour réparation des 2 garde-corps des balcons des appartements 3 et 29 avant la saison d'été
- Non-respect du règlement de copropriété, action du syndic à mettre en œuvre :
    - Luminaire extérieur appartement 94 non conforme au modèle voté en AG
    - Casier à ski fixé sur le balcon appartement 128 sans autorisation d'AG - À faire retirer
    - Luminaire extérieur appartement 128 fixé sur la dalle du balcon supérieur avec goulotte apparente, non conforme au cahier des charges voté en AG - À faire retirer
    - Ballon d'eau chaude stocké sur le balcon appartement 53 – À faire retirer
- Constat récurrent cette saison encore du mauvais entretien de la résidence par la société Oliveira en charge du ménage : lampes HS non remplacées, locaux à ski jamais nettoyés, aspirateur non passé comme prévu au contrat etc.

Point sur les comptes du Christiana

- Pas de contentieux sur impayés
- Honoraires LCM 1er T 2023 réglé sur ancien tarif
- Frais d'huissier dossier Boch à prendre en charge par LCM
- Facture appartement 32 pour dépannage /Problème de réception en aout 2022 à éclaircir /imputer copropriétaire
- 3 factures Athome affranchissement pour appels de fonds à éclaircir
- Facture EDF 1648,81€ imputée C2 au lieu C1

Démarrage des travaux de rénovation intérieure par l'entreprise Duchosal

- Une réunion de démarrage de chantier se tiendra début mai en présence du syndic et de Christian Blaise

Contrats EDF

- Il est constaté qu'EDF n'a pas encore appliqué pour le C1 la hausse tarifaire prévue. En revanche une hausse tarifaire a été constatée pour le C2 alors qu'aucune information n'a

été faite par EDF. LCM est en attente d'explications de la part du fournisseur. Ce problème est également constaté par LCM pour ses autres copropriétés en gestion.
- La demande d'application bouclier tarifaire copropriété faite par LCM auprès du fournisseur est en attente d'application. Même constat fait pour les autres copropriétés du portefeuille de LCM
- Compte tenu de la baisse des tarifs d'électricité, le CS demande de renégocier les contrats en cours.

Contrat de ménage société Oliveira

- Le contrat sera résilié pour fin avril 2023 compte tenu de son non-respect et ce malgré la rencontre en juillet 2022 entre le CS et Mme Oliveira, et les nombreuses relances et mises en demeure faites par LCM.
- Une nouvelle prestataire a été rencontrée par le CS afin de présenter le cahier des charges de l'entretien, elle prendra le relais pour entretenir notre résidence. Cette personne prend actuellement en charge 2 copropriétés dans la station et donne entière satisfaction.

Diagnostic Performance énergétique (DPE)

- Pour rappel, les copropriétés n'étaient, à ce jour, pas soumises à l'obligation de DPE (Diagnostic Performance énergétique) ; mais, l'article 158 de la loi Climat a modifié l'article L126-31 du code de la construction et de l'habitat, rendant le DPE collectif obligatoire pour « Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 ». Il sera donc soumis au vote de l'AG de décembre 2023. LCM soumettra des devis sachant que les tarifs ne sont pas réglementés.
- De plus, la réglementation prévoit, pour tout immeuble réceptionné depuis plus de 15 ans, la réalisation d'un Plan Pluriannuel de Travaux. La mise en place d'un projet de PPT deviendra une obligation pour le syndicat de copropriétaires comprenant un nombre de lots compris entre 51 et 200 lots à partir du 1er janvier 2024. Celui-ci sera présenté en AG, sans obligation de vote comme le prévoit la réglementation. Pour le Christiana, ce PPT doit être préparé en 2024 pour être présenté à l'AG 2024.

Arrêt du Chauffage collectif

- LCM informe que le chauffage collectif a été coupé par Idex le 3 avril.

Points divers

- Le copropriétaire de l'appartement 90 a signalé la présence de fissures dans son appartement sur un coffrage en placo. Le syndic s'est déplacé pour constater ce désordre. La dépose du coffrage permettra d'en déterminer l'origine.
- Le copropriétaire de l'appartement 94 a signalé une fuite d'eau lors de la fonte de la neige venant de son velux et/ou toiture. L'origine de cette fuite déterminera la prise en charge de la réparation.
- 3 copropriétaires ont signalé que la VMC était devenue bruyante. Aucune intervention d'IDEX n'a été faite qui pourrait l'expliquer. Ces désordres sont donc isolés et propres à chacun des appartements. Il est rappelé que les bouches VMC doivent être régulièrement entretenues et les aérations au-dessus des fenêtres ne doivent pas être obstruées.