Le Christiana

Compte rendu de la réunion du Conseil Syndical du 20/04/2022

Montalbert - 16 H à 18H

Présents : Cyrille MURAZ Cabinet LCM, Christian BLAISE, Jean-Luc TANNEAU, Martine TANNEAU

1- Visite du Bâtiment

Les membres du CS ont réalisé un tour complet de la résidence (intérieur et extérieur) le matin de 9H à 11H.

Le tableau reprenant l'ensemble des désordres a été transmis le 22/04 à LCM.

Il est y est notamment recensé :

- Les ampoules HS à faire remplacer par la société de ménage (compris dans le contrat).
- Le détecteurs HS sera remplacé par l'électricien Paul abondance et il est convenu de l'achat de 4 détecteurs supplémentaires, le stock actuel étant épuisé
- Les BAES à remplacer ou ampoules à changer. La société interviendra courant mai.

Par ailleurs il est constaté que :

- Certains copropriétaires ont installé une boite à clef sur le mur, or c'est une partie commune. Les boites à clefs doivent être posées sur la porte d'appartement qui est privative. Une résolution sera prévue pour la prochaine AG afin de régulariser cette situation
- Nombre de balcons restent encombrés. Il est demandé à LCM de faire un rappel sur le règlement de copropriété à l'occasion du prochain appel de fonds.

2- Point sur les prestations de la société de ménage Oliveira

Pour rappel, le contrat a été mis en place en décembre 2021. Depuis cette date nous constatons des manquements récurrents que ce soit au niveau des passages hebdomadaires prévus, du nettoyage des locaux à ski ou du remplacement des ampoules. LCM a à chaque fois contacté la société, mais nous ne constatons pas d'amélioration. Un courrier recommandé va être adressé. Si aucune amélioration n'est constatée, notamment avec le ménage complet de fin de saison, une décision devra être prise.

LCM nous transmettra les devis de 2 autres sociétés récemment installées sur Aime.

3- Travaux en cours ou à réaliser

- Finalisation des travaux de façade (repose du parement en pierre et lasure bardage) suite au sinistre appartement 100. Ce sera fait courant mai.

  Par ailleurs Mr Muraz informe que Mme Boch, la copropriétaire, a fait appel à la protection juridique de son assurance personnelle pour assigner la copropriété à prendre en charge les frais de remise en état de son appartement (5000 €), son assurance refusant cette prise en charge car la propriétaire a indiqué aux experts que la réparation de 2013 avait été mal faite. On peut s'étonner d'une telle affirmation car :

-les CR de réunion de CS de l'époque n'indiquent pas cela
-de 2013 à 2019, Mme Boch était membre du CS et n'a jamais signalé au syndic un quelconque désordre dans son appartement. LCM nous informe avoir saisi la protection juridique de l'assurance de la copropriété pour faire rétablir les faits.

- 2 gardes corps en RDC sont à réparer (appartements 3 et 29). Un devis artisan P. Bonnet a été demandé
- Nez de marche entrée D. Entreprise Duchosal à relancer

4- <u>Rénovation intérieure de la résidence</u>

Il sera proposé au vote de la prochaine AG, la remise en peinture des parties le nécessitant dans chacune des 5 entrées. Pour se faire, un RDV sera pris par LCM et Christian Blaise avec 2 ou 3 entreprises.
Suite aux échanges lors de la dernière AG, le remplacement des moquettes n'est pas envisagé.

5- <u>Boites aux lettres</u>

Pour rappel, lors de la livraison de la résidence, chaque lot disposait d'une boite aux lettres située sous le porche du bâtiment. Elles ont été retirées il y a plus d'une quinzaine d'années suite à dégradations. Le CS de l'époque a proposé aux copropriétaires qui le souhaitaient d'en acquérir une nouvelle, située dans la coursive du RDC de l'entrée C.
Aujourd'hui, plusieurs copropriétaires demandent de disposer d'une boite aux lettres or, après étude du CS le constat est le suivant :

- Il n'y a pas suffisamment de place à cet endroit pour installer des boites aux lettres supplémentaires et normalisées (les actuelles ne le sont pas)
- Il n'est pas possible de refuser ces demandes. En effet, depuis un décret du 29 juin 1979, si un logement a été construit après 1979, les copropriétaires sont dans l'obligation de posséder une boite aux lettres normalisée.

En conclusion, et afin de rétablir l'équité de traitement entre tous les copropriétaires, il sera proposé à la prochaine AG de rétablir cette obligation en soumettant au vote l'installation de boites aux lettres pour tous les copropriétaires (1 par lot initial, non compte tenu d'éventuels regroupements de lots) situées comme à l'origine de la résidence sous le porche

6- <u>Impact loi Climat d'août 2021</u>

Cette loi impose aux copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 de réaliser un Diagnostic de Performance Energétique (DPE). Cette obligation s'étale sur plusieurs années en fonction de la taille de la résidence.

Pour le Christiana, le DPE devra avoir été réalisé pour le 1er janvier 2025 (copropriétés entre 50 et 200 lots). Cela veut dire le faire voter en AG de décembre 2023 pour le faire réaliser courant 2024. Ce DPE sera suivi d'un Plan Pluri annuel de Travaux (PPT) recommandé par l'entreprise ayant réalisé le DPE. Ce PPT sera soumis au vote de l'AG. A noter qu'il sera obligatoire de soumettre au vote le PPT, mais aucune obligation de le voter.

Une information complète sera faite lors de la prochaine AG.

7- **Points divers**

- Désordre appartement 90. Le copropriétaire a signalé la présence de fissures dans son appartement. Le syndic n'a pas pu aller constater les faits, les clefs remises n'ouvrant qu'une des 2 serrures.
- Fibre optique. La résidence a été raccordée mais la date de mise en service est en attente. Elle sera communiquée par l'opérateur à chaque copropriétaire lorsque l'ensemble des résidences de la station seront raccordées.
- Compte rendu de la réunion ASP du 28/03/2022. Les propos de Mr Chiarello/LCM rapportés dans le compte rendu, ont suscité de nombreuses réactions compte tenu de la réalité constatée durant tout l'hiver.