Le Christiana

Compte rendu de la réunion du Conseil Syndical du 24/10/2022

Montalbert - 9 H à 12H

Présents : Cyrille MURAZ 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 dimanche 23 octobre de 9 H 00 à 11 H 30, le tableau reprenant l'ensemble des désordres est également transmis à LCM.

A noter :

- Le remplacement des BAES HS a été réalisé en mai dernier. Or 15 ont été facturés alors qu'un n'a pas été remplacé (N°3 entrée E). De plus les BAES des locaux à ski Bat B et sous le porche ne sont toujours pas installés. LCM prend contact avec le prestataire.
- Le nettoyage des moquettes réalisé en septembre n'est pas concluant. La majorité des tâches ne sont pas parties, même si elles sont atténuées.
- Courrier à faire aux copropriétaires entrée C, n°86 à 91 car la serrure du placard fond de couloir face à l'appartement 91 est régulièrement forcée ou cassée par certains d'entre-eux pour y entreposer des affaires personnelles.
- Lampe détecteur entrée C coursive 1er étage : à faire remplacer par la société de ménage Oliveira
- Eclairage Led de l'auvent entrée E HS : il sera remis en fonctionnement prochainement par l'électricien mandaté.
- À la suite du devis reçu, nous sommes en attente de la date de réparation des 2 garde-corps (appartements 3 et 29)
- À certains endroits de la façade extérieure le muret décoratif en pierre s'écarte du mur. Il sera refixé au mur après la saison d'hiver et du ciment sera mis comme cela a déjà été réalisé il y a quelques années sur le muret côté Solaret.
- Certaines perches verticales en bois encadrant les balcons sont abimées à leur base côté piste du E. Pour l'une d'entre-elles signalée par un copropriétaire, cette dégradation n'est pas liée à l'eau s'écoulant de la gouttière en cuivre car la face abimée de cette perche n'est pas située sur son chemin. À noter également que ce sont des éléments décoratifs de façade qui datent de l'origine de la copropriété (1988) soit plus de 34 ans, le temps a fait son œuvre. LCM répondra au courrier d'un copropriétaire sur ce sujet.

Point sur les comptes du Christiana

Le total des comptes bancaires présente un solde débiteur de 64 829,02 € contre 45 466,27 € l'an passé, soit une progression de 46%. Cette augmentation est consécutive à l'augmentation de notre fond de trésorerie de 11 000,00 € par suite de la décision d'AG et à l'économie de gestion dégagée sur l'exercice écoulé.

En effet, le budget voté en dépenses de 120 088,00 € est exécuté à hauteur de 110 551,86 €. La gestion s'achève donc sur une économie de 9 893,14 €.

Rénovation intérieure de la résidence

Pour rappel, si des travaux de lasure extérieure sont régulièrement faits afin de protéger les parties en bois du bâtiment, aucuns travaux de rénovation intérieure de la résidence n'ont été réalisés depuis la livraison des bâtiments, soit plus de 34 ans.
Aussi la peinture des murs et plafonds, la lasure des garde-corps des escaliers et les moquette des paliers et coursives pourraient faire l'objet d'une rénovation afin de maintenir l'attractivité de notre copropriété que ce soit pour la location ou la vente par rapport à toutes les nouvelles constructions dans la station.
À la suite des échanges lors de la dernière AG, il sera proposé au vote de la prochaine AG, la remise en peinture des murs /plafonds, lasure des rambardes /garde-corps des escaliers, réparation de certaines marches, remplacement des caillebotis et des pierres manquantes au sol des 5 entrées.
Concernant les moquettes, un devis sera également proposé mais l'avis du CS est de ne pas les remplacer pour le moment.

Boites aux lettres

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 par suite d'usure et de 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) pour chaque lot
- 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 (1 par lot initial) sous le porche.

Chauffage et impact hausse tarif électricité

Pour rappel, il existe :

- Un chauffage au sol collectif dit « hors gel » par l'intermédiaire de résistances incluses dans les dalles dont l'objectif est de protéger du gel les canalisations du bâtiment en hiver, et non d'assurer la complétude de chauffe de chaque appartement.
- Un dispositif de chauffage individuel, assuré par des convecteurs électriques permet à chaque propriétaire de chauffer à sa convenance son logement et d'en financer sa propre consommation.
- La résidence a été livrée en 2 lots : 1987 Christiana 1 et 1988 Christiana 2, le bâtiment dispose de 2 contrats EDF indépendants pour le chauffage collectif « hors gel ».

Pour le chauffage individuel les propriétaires bénéficient de l'actuel « bouclier tarifaire » mis en place par le gouvernement qui limite à 15% la hausse du coût du KWh.

Ce n'est pas le cas pour le chauffage collectif « hors gel » qui subit de plein fouet la hausse des tarifs. Les membres du CS ont étudié en détail l'impact. Pour le bloc des appartements des entrées A, B et C (ex Christiana 1), le renouvellement du contrat avec EDF (au 1er décembre 2022) entraine une hausse de 200% du coût de la consommation kWh (hors

abonnement et taxes diverses). Le budget pour cette partie consommation passerait de 5000 € à 15000 € pour l'exercice à venir, à consommation identique par rapport à l'hiver dernier..

Pour le bloc des appartements des entrées D et E (ex Christiana 2), dont le renouvellement est intervenu au 1re juin 2022, les nouveaux tarifs n'entraineraient, à consommation identique, qu'une hausse de seulement 660 € du poste consommation, soit une hausse 20%.

Le détail sera présenté dans le dossier vérification des comptes, joint à la convocation d'AG.

Dossier appartement 100

- Finalisation des travaux de façade extérieure : le muret décoratif en pierre a été replacé, il reste à poser les tablettes en pierre et la 2ème couche de lasure sur le bardage.
- M. Muraz nous informe que Mme BOCH a déposé une injonction qui a fait l'objet d'une ordonnance judiciaire en date du 7 octobre 2022 pour que la copropriété paie la somme de 4 781 € pour des frais de rénovation intérieure de son appartement non pris en charge par les assurances.
- Cette dépense sera régularisée dans le prochain budget.

Points divers

- Désordre signalé appartement 90. Le copropriétaire a signalé la présence de fissures dans son appartement. Le syndic s'est déplacé pour constater ce désordre sur un coffrage en placo. La dépose du coffrage permettra d'en déterminer l'origine.
- Fibre optique. Toujours pas de nouvelle sur ce sujet. Pour rappel, 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.
- Désordre signalé appartement 26. Le copropriétaire a signalé la présence d'infiltration d'eau certainement due aux tuiles cassées au-dessus de son appartement. Des tuiles sont en stock dans le local technique. Le syndic fait le nécessaire.