Le CHRISTIANA
Compte rendu de la réunion du Conseil Syndical
16 avril 2024 de 15h30 à 17H00

ORDRE DU JOUR

1. **Point sur le suivi des dossiers par LCM**

- Chauffage
  - Ex C1 : À la suite de l'analyse des factures par le CS, demande de modifier la programmation du chauffage sur les heures creuses. Actuellement il y a un décalage d'une heure. Sur 4 mois ce décalage représente un coût supplémentaire de 800 €. Ce décalage est lié à la mauvaise application par Enedis des plages horaires de notre contrat. Idex conseille l'installation d'une horloge qui permettra de se caler exactement sur les heures creuses. Le coût pour l'installation des 2 horloges (Ex C1 et Ex C2) est de 550 € HT. A noter également que la hausse du tarif réglementé applicable au 1er février a été effectuée au 1er janvier.
  - Ex C2 : À la suite de la demande du CS, souscription d'un nouveau contrat permettant de baisser sensiblement le coût annuel. Ce contrat sera effectif à compter de septembre. A consommation identique le gain représentera 3200€ sur l'année.
    Le module de régulation est vieillissant et Idex nous signale qu'il est susceptible de lâcher. Cela entrainerait une coupure du chauffage. Il est donc convenu de le faire remplacer à titre préventif. Coût de l'ordre de 1500€ (Devis en attente), facilement amorti par le futur gain par suite du changement de contrat EDF.
    Idex a constaté un câble et une prise reliée au tableau de commande. Il n'a pas pu en déterminer l'origine. Un nouveau point sur ce sujet sera prévu.
- Désordres constatés :
  - Appartements 5-12-19-26-27 infiltration d'eau : les travaux sur la toiture seront réalisés dès que la météo le permettra.
  - Appartement 94 – Mr Desintobin : fuite d'eau venant de son velux. À la suite du passage du charpentier il n'y a pas de problème sur la toiture, il s'agit d'un problème privatif (étanchéité du velux).
  - Appartement 86 : odeur dans l'appartement : à la suite du passage d'IDEX il s'agissait d'un problème situé en tête de colonne d'évacuation eau usées WC.
- Non-respect du règlement de copropriété et application de la résolution votée en AG.
  - Appartement 128- relance à faire : Armoire à skis sur balcon non retirée et rebouchage des trous et peinture sur dalle balcon supérieur
  - Appartement 94 M.Desintobin : relance à faire pour spot non conforme à retirer
  - Appartement 17 balcon : relance à faire : balcon encombré
  - Entrée A cache-baignoire et miroir dans placard gaine technique niveau : relance à faire
  - Appartement 68 M. Giffard : courrier à faire, balcon encombré et fils à linge accrochés en travers du balcon

2. **Point sur travaux**

- Réfection des murets : démarrage des travaux d'ici la fin du mois d'avril par la Société Habitat Savoyard
- Remplacement de la serrure local skis (entrée C). En février la serrure du local a été forcée nécessitant d'être retirée afin de permettre l'accès au local. Suite à étude par le CS, une serrure à code adaptée à l'utilisation d'un local de ce type, sera posée durant l'été. Le code sera adressé courant septembre par le syndic (mail ou courrier) aux copropriétaires utilisant ce local.
- Entrée E, le détecteur de l'entrée du RDC sera remplacé cet été
- Lasure : constat de la nécessité de relasurer de nombreux volets et mains courantes de balcons. Un devis sera demandé pour vote à la prochaine AG.

3. **<u>Point sur les comptes du Christiana et les copropriétaires débiteurs</u>**

De nombreux retards de paiement, mais pas de contentieux en cours.

4. **<u>Points divers</u>**

- Casiers à ski : 2 nouveaux copropriétaires demandent d'avoir un casier en remplacement de leur râtelier situé au local à ski entrée B. Conformément à ce qui a été voté en AG sur ce sujet, une nouvelle tranche de 5 casiers sera installée dans ce local. Devis demandé.
- ASP : Demander l'habillage en pierre des moloks situés entre les résidences du Christiana et du Solaret. Il y a quelques années la demande faite avait été refusée au motif « cela ne se fait plus », or le constat dans la station prouve le contraire (ex : fait au niveau du Chanteloup et plus récemment dans le vieux village entre le signal et la nouvelle résidence « Le M » alors que dans cette dernière zone, cela ne relève pas de l'ASP.