Le CHRISTIANA
Réunion du Conseil Syndical
Lundi 30 octobre 2023 à 09h00
Apt 18 – Mme M. Blaise

Participants : Mr. Muraz (LCM Conseil), Martine Tanneau, Christian Blaise, Jean-Luc Tanneau

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

- Clés des ouvrants en plexiglas de l'entrée A, et cadenas robinet d'eau local ski entrée B, non restitués par Mme Oliveira ancienne prestataire ménage de la résidence. Mr. Blaise se propose de remplacer les serrures de plexiglas.
- Effraction porte local ERDF : réparation menuiserie de la porte. Demander à Idex de reverrouiller la porte.
- Point sur l'application par EDF des hausses de tarif pour le C1 et sur l'absence d'information de la hausse de tarif du C2 (cf. CR réunion CS du 11/04/2023 envoyé le 17/04) + retour sur l'aide liée au bouclier tarifaire
- Appartement 90 - Facture Duchosal en attente et à régler par le copropriétaire pour fixation caisson placo et reprise peinture
- Intervention prévue en novembre sur le toit pour déterminer l'origine de la fuite au 94 (velux ou toiture) et de l'infiltration au 27.
- La facturation de la vérification de la VMC aux propriétaires ayant demandé intervention Idex, a été faite.
- Non-respect du règlement de copropriété :
    - -Appartement 94 - Spot non conforme non retiré malgré les relances du syndic.
    - Appartement 128- Casier à skis sur balcon et luminaire fixé sur dalle du balcon de l'appartement du dessus non retirés malgré les relances et mise en demeure du syndic.
    - Appartement 53- Ballon d'eau chaude stocké sur le balcon non retiré malgré relances du syndic
    - Appartement 26 - Râteliers à skis fixés sur le bardage du mur extérieur au niveau du balcon + carton de carrelages stocké sur le palier non retirés malgré relances du syndic.
    - Appartement 100 - interrupteur pour luminaire installé sur mur partie commune sans autorisation.

Facturation aux copropriétaires de l'enlèvement de leurs encombrants laissés dans les parties communes
Résolution à soumettre à l'AG pour permettre au syndic d'ester en justice à l'encontre des copropriétaires ayant réalisé des travaux sans autorisation ou sans respecter les résolutions votées en AG.

2. - **Prime d'assurance de la copropriété**

Hausse de 12% de la prime d'assurance.

3. **Compte rendu de la visite du bâtiment du 29/10**

Voir le compte rendu détaillé adressé par Mr Blaise.
La nouvelle prestataire en charge du ménage (entreprise Perraudat) qui a repris l'entretien depuis le 1er juillet, donne entière satisfaction. De plus, elle informe régulièrement le CS et/ou le syndic des dégradations ou problèmes divers survenant dans la copropriété.

4. **Point sur travaux**

- Réparation faite des épaufrures signalées sur plusieurs balcons. A prévoir au printemps 2024 de reprendre celles de certains balcons situés au RDC.
- Travaux entreprise Duchosal. Reste à faire en novembre pour l'entrée C : changer le seuil en bois de la porte d'accès au RDC, plinthes coursives RDC, peintures et plinthes des coursives des étages et portes communiquant avec l'entrée D. Les reprises de marches, le remplacement des caillebotis des 5 entrées. Devis en attente pour ragréage marches (du RDC au 1er) entrée E.

5. **Etudes des devis**

- Refixation des murets en pierre le long du bâtiment. Il s'agit de reprendre certaines parties de ces murets qui s'écartent du bâtiment. Un seul devis présenté, 2 autres en attente.
- DPE bâtiment. 2 devis à soumettre à l'AG. Le compte rendu d'activité du CS expliquera en détail l'objet de ce DPE, le Plan Pluri annuel de travaux qui en découlera et les éventuelles obligations de la copropriété.

6. **Point sur les comptes du Christiana et les copropriétaires débiteurs**
   - Action à entreprendre vis-à-vis du copropriétaire débiteur SCI Les terrasses de Montalbert
   - Voir CR de la vérification des comptes de Mr Tanneau qui note pour l'exercice une nette amélioration de la gestion des comptes.

7. **Préparation de l'AG :**
   - Mardi 26 décembre à 16H en salle Little Zenith.
   - Point sur les résolutions à prévoir.

8. **Points divers**

   - Recensement des velux réalisé par le CS et transmis au Syndic.
   - Remplacement du détecteur situé à côté local ski du B et ampoule détecteur entrée E, par Mr. Blaise.
   - Examen de la proposition de Mr Champeaux de retirer 9 casiers au local casiers à ski sous le porche pour donner plus de place pour la circulation, et les mettre au local du C. Pour rappel, l'AG de 2017 a validé la réunification des C1 et C2 grâce à la transformation du local poubelle en local casiers à ski. Cette transformation, actée en l'AG 2018, prévoyait la création de 44 casiers à skis et a été inscrite dans le règlement de copropriété. L'objectif de ce projet est de permettre à tous les propriétaires du Christiana de pouvoir disposer d'un casier : 44 construits dans l'ex local poubelle et 22 à construire ultérieurement au local C pour tous ceux qui ont encore aujourd'hui un râtelier. Donc, la diminution du nombre de casiers dans le local sous le porche nécessiterait la modification du règlement de copropriété et surtout ne permettrait plus à tous d'en avoir un. Ce n'est donc pas envisageable.