Le Christiana

Compte rendu réunion du conseil syndical

Mercredi 31 octobre 9H30

Présents : Christian Blaise, Jean Luc Tanneau, Martine Tanneau et Lionel Chiarello de LCM Conseil.

Excusée : Christiane Boch.

Propos liminaires :

- Christian Blaise souhaitant se présenter pour la présidence du CS de la nouvelle copropriété et en l'absence d'autre candidature, il est élu à l'unanimité des présents.
- Jean-Luc Tanneau est vérificateur des comptes.
- Les points 2, 3 et 10 concernent spécifiquement les C1&C2 dont les comptes sont à clôturer.

1 – Compte rendu de la visite du bâtiment du 30 octobre

Voir le tableau détaillé transmis par Christian Blaise (mail du 30/10).

À noter :

- Devis pour changement extincteurs HS, en attente
- Devis pour remplacement BAES en attente, et installer un BAES dans le nouveau local à ski.
- Prévoir plaques aluminium de protection bas de porte pour local ski du B et porte d'accès coursive du C située sous le porche (C.Blaise s'en occupe).
- Problème décollement du muret en pierre attenant appartement M.Mme Porpiglia solutionné avec pose tablette en pierre. Même chose à prévoir pour muret attenant appartement Mme Chaduteau.

2- Point sur la vérification des comptes des C1&C2 et modalités de clôture.

- La vérification des comptes a été faite à Montalbert le 30/10 par Jean-Luc Tanneau pour le C1 et Martine Tanneau pour le C2. Un compte rendu sera joint à la convocation de l'assemblée générale de décembre.
  A noter :
  - ✓ une double facturation de Véolia et de la Régie des eaux d'Aime pour la période de juillet à décembre 2017 à clarifier
  - ✓ Une forte augmentation du coût du chauffage liée à l'hiver rigoureux
  - ✓ Le coût important (plus de 3600€) de la facturation EDF sur 6 mois (période d'arrêt du chauffage) pour acheminement et distribution pour les 2 compteurs alors qu'il n'y a pas de consommation. Le principe d'un compteur général avec 2 sous compteurs sera étudié pour proposition à l'AG de 2019. Economie attendue de l'ordre de 1800€ par an.
- Suite à la création de la nouvelle et unique copropriété Le Christiana, les comptes des C1&C2 doivent être clôturés et transférés sur la nouvelle copropriété. L'assemblée générale de décembre validera les modalités de ce transfert (cf point 10).

3- Point sur les impayés

- Dossier Thébault (C1) en cours de clôture suite à la procédure vente de l'appartement votée en AG.

- Les copropriétaires débiteurs font l'objet d'un suivi et de relances avant mise en contentieux.

4- Point sur la création du nouveau local à ski

- Les travaux d'aménagement sont terminés et les propriétaires ayant réglé l'acquisition d'un casier pourront en disposer dès l'ouverture de la saison d'hiver. Le syndic adressera par courrier 1 clef pour la porte d'accès au local, le barillet et les 2 clefs pour le casier. Un mot sera joint pour expliquer les modalités de fixation du barillet (très simple et sans outil nécessaire).
- Les factures des prestataires intervenus peuvent être mises en paiement.

5- Point sur le muret appartement 102

- Voir point 1.

6- Lasure des rambardes des balcons côté vallée.

- Une reprise sera à étudier pour vote à l'AG 2019 et travaux printemps 2020.

7- Redevance spots et contractualisation

- Pour rappel, la commune a installé il y a plus de 15 ans 2 spots sur la façade côté piste de la résidence, afin de pouvoir assurer des animations l'hiver sur le front de neige. La redevance payée à la copropriété n'a jamais fait l'objet d'un contrat comme il se doit, ni de revalorisation. La commune a été officiellement saisie par le syndic depuis plus d'un an. Une relance a été faite récemment.

8- Amélioration de l'éclairage des entrées A à E.

- Plusieurs copropriétaires ont alerté sur le problème de sécurité lié aux marches des entrées non éclairées et pouvant générer des accidents ; le syndic va contacter un électricien pour étudier la pose d'un éclairage crépusculaire qui résoudra le problème.

9- Point sur les petits travaux

- Cf point 1.

10- Préparation de l'assemblée générale du 27 décembre 2018

- Cette AG sera une AG de validation de la clôture des comptes des C1&C2.
- Résolutions :
  - ✓ sur l'affectation du résultat
  - ✓ sur la modalité d'affectation des réserves
    - o les fonds travaux : à rendre aux copropriétaires par crédit sur leur compte pour transfert à leur compte dans la nouvelle copropriété
    - o Autres réserves : soit au crédit des comptes des copropriétaires pour transfert comme ci-dessus, soit transfert à la nouvelle copropriété pour affectation en réserve
  - ✓ Sur l'affectation des comptes bancaires
    - o Le compte fonds travaux sera soldé en relation avec la résolution précédente
    - o Le compte bancaire sera transféré à la nouvelle copropriété.

Fin de la réunion à 12H30.