LE CHRISTIANA

Réunion du Conseil Syndical du 26 octobre 2020

9H-12H en audio conférence

Présents : Lionel Chiarello (LCM Conseil – en remplacement de Cyrille Muraz), Christian Blaise, Christiane Boch, Martine Tanneau, Jean-Luc Tanneau

1- Compte rendu de la visite du bâtiment

Le compte rendu détaillé de visite de l'intérieur et l'extérieur de la résidence ont été transmis par Christian Blaise.

Le devis pour le remplacement des détecteurs HS (installés en 2004) dans la coursive RDC entrée C est validé pour réalisation des travaux.

A noter qu'il convient également :

- De relancer les copropriétaires n'ayant pas respecté le règlement de copropriété (spot non conforme, casier a ski sur balcon, etc.).
- D'adresser un courrier au directeur de la station afin de ne pas avoir comme l'an passé de fosse à neige déversée par la commune contre le muret en pierre de la résidence côté entrée A).

2- Point sur la vérification des comptes

La vérification s'est faite sur pièces le 25 octobre et à l'aide des fichiers transmis par le syndic.

Un compte rendu détaillé a été transmis par Jean-Luc Tanneau aux membres du CS et au syndic pour discussion en séance. Il sera également joint, comme chaque année, au dossier de convocation à l'AG.

2 points sont à retenir :

- Une importante économie sur le budget voté pour l'exercice. Le montant est de 26 279,39€ et se décompose en :
  - 16 531,50€ de moindre dépenses (décision du CS de couper le chauffage dès le confinement soit une économie de plus de 7000€, baisse consommation eau, arrêt prestation ménage, etc.)
  - et 9747,89€ de recettes (vente casiers, remboursement chauffage Idex, solde Thébault)
- Une proposition à soumettre au vote de l'AG afin de reconstituer le fonds de roulement.

A noter, en réponse aux copropriétaires qui s'interrogeaient sur le coût de la consommation de l'éclairage led des auvents des 5 entrées : moins de 10€ annuels.

3- Propriétaires débiteurs

Procédure contentieuse à lancer pour un nouveau copropriétaire qui n'a payé aucune charge depuis 1 an.

4- Point sur les clefs casiers à ski nouveau local

Il a été constaté par quelques copropriétaires que leur clé ouvrait un autre casier. Les serrures des casiers identifiés par les copropriétaires concernés ont été changées par Christian Blaise.

A noter par ailleurs que sur les 44 casiers réalisés dans ce local, seulement 3 restent à vendre aux copropriétaires (non déjà détenteur de casier).

5- Bilan travaux de lasure du bâtiment côté vallée

Ce printemps, les travaux votés **côté vallée** lors de l'AG de décembre 2019 ont été réalisés comme prévu. Les copropriétaires ont pu suivre leur avancement sur le site internet du Christiana grâce aux photos et compte rendus de réunions de chantiers réalisés. Le CS a eu cet été de nombreux retours positifs de copropriétaires.

Des prestations non prévues au devis ont été gracieusement réalisées par l'entreprise comme la lasure du pignon mitoyen du porche, la réfection et peinture des 2 balcons en ciment du RDC entrées A et B, la « pancarte » Le christiana au dessus du porche …

A cette occasion, le remplacement de 2 mains courantes de balcons (bois pourri) a pu également être fait.

6- Projet travaux de lasure côté piste

Les derniers travaux de lasure réalisés **côté piste** datent du printemps 2014.

Suite aux signalements de copropriétaires, aux constats du CS et du syndic de l'importante dégradation de la lasure des mains courantes et garde-corps et afin de conserver en bon état les boiseries, un cahier des charges a été adressé pour devis.

Le porche de la résidence étant également en mauvais état (jamais lasuré depuis l'origine) a été intégré au cahier des charges de même que les dessous de balcon (peinture blanche) non réalisés en 2014.

Seulement 2 entreprises ont répondu, Duchosal et Alpes Peintures. Cette dernière n'ayant pas respecté le cahier des charges malgré la relance faite, son devis ne sera pas proposé au vote de l'AG. A noter également que cette entreprise (créée en 2018) s'est comportée de la même façon lors de sa mise en concurrence pour les récents travaux côté vallée.

Une résolution complémentaire sera soumise au vote de l'AG concernant la réfection des escaliers privatifs de balcons situés au RDC. Ce type de résolution a été votée dans le passé pour permettre de traiter les volets en bois privatifs en même temps que le bâtiment. Tout comme pour les volets, le coût sera refacturé aux copropriétaires concernés

7- Remboursement IDEX chauffage

Le non-respect par IDEX de la date de coupure du chauffage fin avril 2018 a engendré un surcoût pour la copropriété, le CS a fait une réclamation argumentée et chiffrée d'un montant de 1145,50€.

Idex a dans un premier temps contesté le calcul et proposé 635€, somme que le conseil syndical a refusé. IDEX après relance de notre syndic, a fini par rembourser à la copropriété la somme de 1145,50€.

8- Prestation ménage Net Alpes

Suite aux problèmes rencontrés de nouveau cette année avec cette société (ménage non fait alors que déclaré comme réalisé, ou baclé), il est souhaité une remise en concurrence à proposer au vote de l'AG. Le syndic contactera la société Oliveira qui donne satisfaction dans d'autres copropriétés.

9- Changement d'opérateur électricité

La remise en concurrence d'EDF pourra être faite en septembre 2022 (échéance du contrat souscrit au 30/11/2022).

10- Mise en place point d'eau local technique

Lors de la décision de travaux de réalisation du nouveau local avec casiers à ski, il était prévu de déplacer le point d'eau dans le local technique mitoyen au local à ski. Ce point d'eau est nécessaire notamment pour le nettoyage des 3 locaux à ski de la résidence. Le syndic contacte le plombier.

11- Préparation de l'AG

Compte tenu de la crise sanitaire et des règles de distanciation sociale, l'AG du 28 décembre 2020 se fera par correspondance. Le dossier de convocation comportera donc un formulaire spécifique pour permettre aux copropriétaires d'exprimer leur vote et de l'adresser par courrier ou par mail, au plus tard 3 jours avant la date de l'AG. Le syndic expliquera en détail la procédure dans le dossier.

12- Points divers

- Lionel Chiarello nous informe du déménagement des locaux du syndic sur Moutiers.
- Protocole sanitaire pour les copropriétés situées en stations : à ce jour pas d'information transmises aux syndics.