LE CHRISTIANA

Réunion du Conseil Syndical du 26 octobre 2021

9H00 -en présentiel à Montalbert

Présents : Cyrille Muraz (LCM Conseil), Christian Blaise, Christiane Boch, Martine Tanneau, Jean-Luc Tanneau

1- Tour de la copropriété

- Entrée C le détecteur du plafonnier est HS, idem pour le crépusculaire de l'éclairage de l'auvent. Christian Blaise contacte l'électricien Paul Abondance.
- Ecrire au propriétaire de l'appartement 4 afin qu'il retire son escalier en bois d'accès au balcon totalement cassé.
- Point d'eau dans le local à ski du B. Initialement prévu dans le local technique mitoyen du local à ski sous le porche, il a dû être déplacé au local B, les travaux préparatoires n'ayant pas été réalisés par le plombier lors de la création du nouveau local. L'ouverture du robinet est sécurisée avec un cadenas dont le code sera transmis à la nouvelle société en charge du ménage à compter du 1er décembre.
- BAES : suite au contrôle réalisé en janvier 2021 par la société SICLI identifiant les BAES défectueux à changer, aucun suivi n'a été fait par le syndic à ce jour. Nous attendons donc le traitement de ce dossier dans les meilleurs délais.

➔ Le tableau complet de la visite du bâtiment réalisée le 23/10 par Christian Blaise est transmis le 29/10 au syndic et au CS.

2- Bilan travaux de lasure de la résidence côté piste

- Reste à faire par l'entreprise Duchosal le nez de marche de l'entrée D.
- Des travaux complémentaires d'entretien courant ont été réalisés à cette occasion pour la remise en état de mains courantes, portillon et séparation de balcon.

3- 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.

Le compte rendu détaillé sera joint comme chaque année au dossier de convocation à l'AG.

Les points suivants sont à retenir :

- Une importante baisse de la consommation d'eau (effet confinement et moindre fréquentation) qui fait baisser le coût de 11 406 €
- Entre la gestion courante et les opérations d'investissement, le solde à répartir au profit des propriétaires est de 11 037,57 €
- L'analyse bilancielle est la suivante :
  Le Fonds de Roulement est de : ..... 23 188,93 €
  Le Besoin en Fonds de Roulement est de : ..... – 22 277,43 €
  La Trésorerie est de : ..... 45 466,25 €

Cette situation apparait saine mais révèle un point de fragilité, lié à la faiblesse de notre fonds de roulement dans sa composition mobilisable.
En effet, ce dernier est constitué par :

- ➔ des fonds travaux loi Alur dont la contrepartie est placée sur un compte bancaire, ces fonds étant non disponibles pour la gestion courante : 17 179,42 € ;
- ➔ une avance de trésorerie de 6 000 €.

Pour l'exercice écoulé, ce sont les appels de fonds liés aux opérations d'investissement (travaux lasure décidés en AG) qui génèrent de la trésorerie en complément des appels de fonds pour la gestion courante. Si la copropriété décide de ne pas faire de travaux, il suffirait de quelques propriétaires débiteurs pour fragiliser notre situation.
Normalement, l'avance de trésorerie (code de la copropriété) ne doit pas dépasser 1/6 du budget. Cette limite haute serait donc pour le Christiana de 19 542,33 € compte tenu de notre budget actuel.

Aussi, le CS préconise que la copropriété poursuive la constitution d'un fonds d'avance de trésorerie pour sécuriser sa situation financière et palier le décalage entre l'entrée de trésorerie au titre de la gestion courante et le paiement des grosses dépenses ponctuelles (Chauffage, Assurance, eau).

4- <u>Dossier infiltration appartement 100</u>

En invoquant l'urgence, et aux dires de l'assurance, le syndic a demandé le 24 septembre au CS son accord pour :

- Dans un premier temps, faire réaliser des travaux de dépose de l'enrochement, du muret en pierre, de menuiserie, d'isolation et d'étanchéité sur la partie commune à hauteur de 7 000,00 € par suite des dégâts occasionnés dans l'appartement relatifs à une infiltration d'eau.
- Dans un second temps, d'autres travaux sur la partie privée devaient être également pris en charge par la copropriété.

La raison présentée par le syndic était la non prise en charge par l'assurance de la copropriété au motif que ce problème, <u>selon l'expert</u>, datait depuis des années et que rien n'avait été fait.

Jean-Luc Tanneau a immédiatement réagi pour :

- S'étonner que le CS soit mis sous le fait accompli sans avoir été alerté en amont par le syndic et la propriétaire ;
- Rétablir la vérité des faits en remettant au syndic l'historique des travaux réalisés en 2013, copie des pièces comptables prouvant l'action de la copropriété ;
- Regretter la mauvaise interprétation des faits par l'expert à la suite des documents remis par la propriétaire ;
- Refuser que la copropriété prenne en charge les travaux et la faire rétablir dans son droit auprès de l'assurance.

Notre syndic avec toutes les pièces à l'appui a pu solutionner ce dossier avec l'assurance de la copropriété qui va prendre en charge ce sinistre.

Les travaux sur la partie commune de la résidence ont pu être faits fin octobre et la repose du muret en pierre et de l'enrochement devraient être réalisés prochainement.

5- Suivi des dossiers de la copropriété par le syndic

Christian Blaise fait le constat d'un manque de suivi par le syndic de certains dossiers (cités en séance) et se fait également le relais de copropriétaires l'ayant contacté directement faute de pouvoir joindre ou obtenir des réponses du syndic.

6- Préparation de l'assemblée générale

Conformément à la réglementation en vigueur à compter du 30 septembre 2021, elle se tiendra le lundi 27 décembre à 16H30 en salle Lille Zénith avec possibilité pour chaque propriétaire ne pouvant être présent de voter par correspondance ou de transmettre son pouvoir.

7- Principe de rénovation des communs

Les peintures et sols datent de l'origine de la copropriété. Force est de constater la qualité de la moquette d'origine qui résiste très bien au temps. Toutefois, il est regrettable de constater le non-respect des parties communes par certains :

- qui tâchent les moquettes ou les murs et n'ont pas la correction de nettoyer.
- qui laissent des détritus de toute sorte dans les couloirs (poubelle, bouteilles vides, chaussures, cartons, etc.).

La remise en peinture des coursives du C, et le remplacement des moquettes de la résidence sera à envisager dans quelques années.
Dans l'attente, un nettoyage des moquettes est envisagé au printemps (juin) et il est demandé un devis à la société Oliveira (détaillé pour chacune des 5 entrées).

8- DPE et réglementation énergétique

Impact réglementation DPE (Diagnostic Performance Energétique) : les modalités propres aux copropriétés sont en attente de la publication de l'arrêté. Il convient cependant de ne pas le confondre avec le futur PPT "Plan Pluriannuel de Travaux" qui devra être proposé aux copropriétés dès janvier 2023 pour améliorer la classification des appartements en termes de consommation énergétique.

Le PPT est obligatoire :

- à compter du 1er janvier 2023 pour les propriétaires de plus de 200 lots,
- à compter du 1er janvier 2024 pour celles ayant entre 51 et 200 lots,
- à compter du 1er janvier 2025 pour celle de moins de 51 lots.

Nous avons donc 3 AG devant nous pour en parler et le préparer pour vote.

Ce nouveau PPT et son vote par l'AG, d'un point de vue de la constitutionnalité, résulte dans le fait que l'obligation ne porte plus sur l'adoption d'un plan de travaux (comme prévu initialement par la loi ALUR de 2014, au travers du DTG- diagnostic technique global - débouchant sur un PPT) mais sur celle d'un projet de PPT, qui se transformera éventuellement, par le vote des copropriétaires, en plan de travaux.

En définitive, la réglementation oblige à faire le diagnostic, à présenter en AG les préconisations en termes de projet de travaux (pour le Christiana le 1er janvier 2024 au plus tard) sans pour autant obliger de les valider en AG.

Il convient de noter que des aides financières de l'état sont déjà prévues pour les copropriétés pour ces travaux d'amélioration énergétique.

9- <u>Divers</u>

- Casier à skis il reste 1 seul casier à ski à vendre dans le nouveau local sous le porche. Pour rappel chaque copropriétaire ne peut acquérir qu'un casier qui viendra remplacer son râtelier.
- La propriétaire de l'appartement 112 a signalé mi-août au syndic la disparition du volet en bois de sa petite fenêtre. Or ce volet fermé ne faisait pas partie de la liste des volets devant être changés par l'entreprise ATOUT BOIS.

Fin de séance à 11H40