



RESIDENCE DES GLIERES



Bourg Saint Maurice le 9 décembre 2024

COMPTE RENDU DE REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Objet : Réunion en visioconférence de décembre 2024– début à 19 :00

Présents : 5

Excusés : 2 + 2

Un membre (Intervention par mail sur le sujet des espaces verts), un autre a répondu par mail.

1. Organisation interne :

- Validation du PV de la réunion de Novembre, envoyé le 18 novembre 2024.

Pour 5

Abstention 1

Contre 1

PV de la réunion du conseil du 12 novembre version privée est validé.

La version publique sera soumise également au vote par mail.

Pour information, les sujets en bleu sont clos, ils disparaîtront sur l'ordre du jour de la réunion suivante, les sujets en noir ne sont pas aboutis, ils resteront dans l'ordre du jour jusqu'à leur conclusion.

La secrétaire relancera CIS sur tous les dossiers qui tombent dans l'oubli et non personnalisés, cette relance sera soumise au CS.

2. Suivi des Travaux :

- Réalisation des travaux sur les espaces verts par Tobias YOUNGER pour la somme de : 1420 euros + 480 euros (1,5 j de travail supplémentaire à 320€/J) =1900 euros.

Le CS a approuvé la poursuite des travaux supplémentaires (1,5 J).

Un membre trouve que c'est dommage que celui qui a trouvé l'entreprise, n'ait pas suivi les travaux, ni continué la communication avec T Younger car CIS ne se sent pas concerné quand ce n'est pas eux qui ont trouvé l'entreprise.

Par mail, le membre en question écrit « Je crois savoir que tous les travaux de remise en état ont été effectués et achevés, mais nous avons toujours un problème de longue date en ce qui concerne l'entretien régulier des jardins et des espaces verts. » Toby a pris des photos et les a envoyées au CIS. Si quelqu'un souhaite les voir, il peut les demander. J'ai visité Les Glières cette semaine et il y a eu une nette amélioration, mais en raison de la négligence de notre précédent gardien, il y a encore beaucoup à faire autour de la piscine. Il a envoyé les photos sur WhatsApp.

- Installation des blocs portes dans l'escalier du bâtiment D avec la courside du bâtiment C. Un membre a contacté GROLLA Verre pour qu'ils viennent vérifier les portes qu'ils ont posés en 2019. Passage le 5/12/2024, il nous propose de changer le groom dans le cadre du service après-vente. **Le délai évoqué se situe vers janvier, un membre s'occupe du suivi.**
- Devis pour sous compteurs chauffage ? Il a été demandé un devis à IDEX, rencontre sur site le 24 novembre 2024. **Il a déjà relancé l'entreprise par téléphone dans la semaine, il a demandé à IDEX l'envoi du devis à CIS et au CS ;**
- Devis pour les compteurs d'eau suite à une étude et à l'augmentation du coût du mètre cube d'eau ; une demande a été faite à Mme ROMANET et Mr THERISOT mercredi 25 novembre 2024.
- Devis pour les bardeaux sur les avancées de toit au-dessus des entrées des bâtiments : Demande à Mr THERISOT le 13 novembre 2024.
- Hivernage de la piscine : La mise de protection sur les bâches et les moteurs de la piscine est toujours en attente malgré les sollicitations multiples du CS et au mail du 10 octobre 2024 aucune réponse sur le rapport annuel d'exploitation de la piscine par IDEX. Difficultés pour préparer l'AG notamment les devis. La résolution 30 précise qu'« une demande serait faite plus tôt qu'habituellement à IDEX pour l'obtention du rapport d'exploitation ».
- Devis pour l'entretien de la toiture, CIS a sollicité Haute Voltige, un membre a pris en charge le dossier, mail du 13 novembre 2024 adressé à Mr THERISOT et Mme ROMANET, pas de réponse.
- ACCEO, Restitution du rapport en AG 2025, réponses aux questionnaires envoyés par le CS, manque de cohérence et un rapport après modification qui devait être joint et qui n'apparaît pas, relance de Mr BERNARD le vendredi 29 novembre 2024.

Il est évoqué des fissures et les décisions consécutives à envisager, un membre relit le rapport ACCEO et reviendra vers le CS.

- Portail et bouton poussoir

Le portail présente des éraflures sur la peinture neuve, laissant penser que le portail a été mal redressé, transmission de Mme ROMANET à AES de ce souci, mail transmis le 19 novembre 2024 ; en attente de retour.

Bouton Poussoir, Relance mail du 18 novembre 2024.

- Proposition de Mme Romanet d'un devis pour le changement d'une porte sur le local technique de la piscine pour 4834,84 euros, refus du CS, Interrogation : qui a demandé ce changement ? Demande réalisée le 13 novembre 2024 pas de réponse. **Le devis présente le mail de Mr Thérissod, ce qui laisse penser que c'est lui qui a fait la demande de devis.**

- Candélabres : La société MENGOLLI a été sollicitée, relance de Mm ROMANET, devis de 2095,50 euros, mail du 25 avril pour une interrogation, relance le 25 octobre 2024. Travaux non réalisés à ce jour.

Un membre propose de demander des devis à CIS pour passer les candélabres de la voie pompier haute en LED : ok à l'unanimité

3. Sujets divers

- Point Gardien : Prise de fonction le 13/12/2024
Lecture du contrat, retour du CS, synthèse d'un membre et communication active tenace avec Mr BERNARD.

Un membre souhaite conserver un temps de présence à la loge pour apporter de l'aide aux étrangers qui ont des difficultés à échanger au téléphone, il propose un temps minimum de 30 minutes à la loge.

Attitude du CS par rapport au gardien, le seul contact du CS pour le gardien, c'est CIS.

Le CS vient de recevoir le contrat. Dans l'ensemble, il correspond à la demande.

- **Contrat ENERGEM : Un avoir de 6351 euros, au titre du bouclier tarifaire 2023, va être versé sur le compte de la copropriété, un membre a suivi le dossier depuis un an et demi pour obtenir gain de cause ! En attente du versement sur le RIB de la copropriété. Le vérificateur des comptes surveille les comptes et nous informera dès l'apparition du versement.**
- **Projet des Alpins :**

Un devis a été demandé pour l'éventuel futur parking, à la société BOCH et Frères, rendez-vous sur site lundi 25 novembre 2024, il a également demandé un devis pour la pose d'un grillage et d'un portillon. **Devis reçus le 7 décembre 2024 pour le parking 400 m² 58956 euros, pour le grillage et le portillon 19 254 euros. Il affinera ce devis pour un parking de 200m² auprès de l'entreprise.**

Un membre propose un portillon avec un digicode comme celui déjà en place. Un autre suggère que c'est un autre problème. Le premier problème à traiter est l'échange de parcelle et le coût pour la réalisation du parking, La mise en place du portillon sera une source de controverse, déjà apparue à la présentation du projet en AG, ce projet doit apparaître dans un deuxième temps, pour qu'il n'y ait pas d'interférence sur l'échange de parcelle et la réalisation du parking.

Sollicitation de la mairie pour un retour sur le mail du CS du 17 septembre 2024 :

Il est souhaitable que quelqu'un reprenne contact avec la mairie.

Pour information, un membre se rend le mardi 10 et 17 décembre 2024 à une concertation publique sur l'aménagement du quartier des Alpins. Qui est susceptible de l'accompagner ? un membre se propose de l'accompagner. Un autre assistera si possible à celle du 17 décembre.

Cette concertation porte sur l'aménagement de l'espace public exclusivement.

- **Demande de mise en route du chauffage : Le CS est d'accord pour laisser faire son travail à IDEX et CIS, mail dans ce sens le 13 Novembre 2024.**
- **Attitude du CS par rapport à la terrasse surélevée d'un copropriétaire, et d'une tranchée sur l'espace vert.**

Réponse de MR BERNARD : 2 possibilités : entériner les travaux en AG ou se référer à un huissier et partir en procédure.

Le CS s'oriente vers une troisième possibilité qui est déjà d'informer le propriétaire des transgressions au règlement de copropriété : entrave de l'issue de secours par des marches d'escalier, réalisation d'une tranchée sur l'espace collectif, utilisation de la terre de l'espace collectif pour remblayer les marches, risque que cette tranchée devienne une rigole lorsque qu'il pleut et se déverse dans les jardins privatifs se trouvant en dessous, un propriétaire a déjà émis une réserve.

Il est proposé une demande de vérification des issues de secours par les pompiers.

Un courrier est fait à CIS.

(Pour rappel une résolution n° 43 de l'AG du 27 novembre 2020 :« Demande de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble : Remplacement des pavés par une terrasse en bois identique à celle de la piscine de la résidence.

Les installations communes restent accessibles sans travaux supplémentaires. »

Résolution adoptée)

- **Changement des portes fenêtres non conformes aux cahiers des charges de l'AG**
Dans la couleur et l'absence de soubassement.

Après lecture du PV 2024 aucune couleur, pas plus le soubassement n'est mentionné pour les portes fenêtres. Les discussions ont eu lieu en interne, la notion à l'identique n'est pas écrite ! Mr BERNARD en a beaucoup parlé ! (Résolution 22)

Le CS pense que le règlement de la copropriété n'est pas appliqué. (Tout changement doit se faire à l'identique)

CIS doit faire un courrier aux copropriétaires afin que les soubassements et la couleur soient respectés.

Un mail est rédigé dans ce sens.

- **Réalisation d'un abri de jardin de Mr GOMEZ avant l'acceptation ou le refus de l'AG ; Un courrier est transmis à CIS sur ce sujet.**
- **Refonte du règlement intérieur :**

Suite aux relances multiples du CS, nous avons été destinataire de l'audit du règlement de copropriété des Glières : Mme Romanet attend notre retour.

Un membre évoque le coût d'un géomètre qui sera nécessaire pour déterminer les tantièmes afin de définir la répartition des charges des ascenseurs.

Les plans des jardinets à jouissance privative n'existent pas sur l'extranet, le souvenir de plans dans la loge du gardien est évoqué. A vérifier.

Nous proposons d'interroger CIS sur le coût nécessaire pour la poursuite du travail ?

Est-ce que la prestation de 3900 euros couvre les modifications proposées ?

➤ **Information sur l'ajustement des tarifs AMEN 2024**

Passage de 110 euros à 140 euros, contrat au nom d'un copropriétaire.

- **Impossibilité de voir les factures sur L'EXTRANET depuis le 9 octobre 2024, le nouveau site ne fonctionne toujours pas. Relance par mail le 18 novembre, 2 décembre 2024 à Mme PECHERAND qui nous informe que cela va se faire mais quand ?**

Le vérificateur des comptes est la seule à voir les factures sur le site ; deux membres se déplacent jeudi vers Mme PECHERAND afin de résoudre le problème.

3. **Réponses aux courriers de copros :**

- **Mr MOUSSELARD demande la pose d'un store, (le 10 octobre 2024), réponse du CS suite à la réunion du CS de novembre, le 13 novembre 2024.**
- **Mme LAFAIRE appartement 452, demande de poursuivre les travaux de lasure du côté ouest de la copropriété.**

Un membre nous informe qu'une demande devis a déjà été demandé pour la 2ème tranche des travaux de lasure (zone EST) par ses soins suite à la réunion du 2 septembre 2024. Et que la demande de Mme LAFAIRE correspond à la troisième tranche de travaux (Zone ouest).

Deux membres pensent que la lasure ne sert à rien par rapport au coût engendré des travaux sur des bardages défectueux et qu'il faudrait mieux partir dans un projet de changement de ces structures et mise en place d'une isolation extérieure.

Deux autres membres pensent qu'il faut poursuivre la fin de ses travaux par rapport à une équité sur le coût des travaux déjà engendrés et payés par tous.

Débats non aboutis, à poursuivre.

- **Mme CONTOZ appartement 337, pose de goulotte pour la fibre, mail de Mme ROMANET pour information le 18 novembre 2024.**

C'est une information mais un membre pense qu'il faut faire déplacer IDEX afin de voir s'ils ne peuvent pas passer dans les gaines téléphoniques existantes. Il se charge du sujet.

Suite à la proposition écrite, un membre rappelle que Le sujet a déjà été débattu l'année dernière et il est clos. On ne va pas revenir dessus (résolution 21 du PV de l'AG 2024).

Des devis ont même été demandés pour "pre-goulotter" la résidence et ils étaient astronomiques (70000 euros).

Le CS a déjà validé le fait que chacun pose ses goulottes et que si c'est mal fait, ce sera réparé en faisant appel à une société et ce sera aux frais du propriétaire qui a mal posé.

Ce qu'il faut faire c'est une petite fiche des bonnes pratiques à respecter.

Il semble que cela avait été déjà fait, sinon c'est à faire.

L'aspect des tarifs a été évoqué pendant la réunion, mais non entendu !

- **Appartement 318 vandalisme information de Mme LE GUYADER, Mme ROMANET a informé le propriétaire.**
- **Relance CIS pour les coûts juridiques nécessaires pour clore l'affaire BELZANE.**
- **Interrogation d'un copropriétaire sur la construction d'une barrière en palette de récupération, dépôt d'une remorque sur l'espace collectif, dimension excessive d'un jardin privatif, dépôts de déchets sauvages.**

Un membre veut des photos pour pouvoir apprécier le problème. Un autre se propose de les réaliser le lendemain.

4. Pilotage des travaux.

Nous devons lire la proposition d'un membre, aucun retour.

Excepté un qui a écrit : Ce document partagé est un excellent support de travail, mais ne peut pas être donné en l'état à CIS : trop de sujets non traités par le CS, difficultés pour que chacun puisse s'approprié ce tableau trop dense (52 points).

Le concepteur du tableau suggère de réfléchir sur des travaux à envisager sur les 10 années à venir.

5. Planification de la prochaine réunion.

La semaine du 6 au 12 janvier 2025

Fin de la réunion 22h00.