



## RESIDENCE DES GLIERES



Bourg Saint Maurice

### COMPTE RENDU DE REUNION DU CONSEIL SYNDICAL DU 14 JANVIER 2025 à 19H00

Présents : 7 membres

Absents : 2 membres

#### 1. Organisation interne :

- **Validation des CR de décembre et CR novembre version publique.**  
1 contre, les autres OK
- **Afin de ne pas saturer la boîte mail du CS, il est souhaitable d'envoyer les mails sur les adresses mail des membres et de laisser la boîte mail du CS pour les copropriétaires, laissant sa gestion plus simple.**
- **Un mail global sur les dossiers en attente sera envoyé à CIS suite à l'approbation du CS et il est demandé à 2 membres de prendre rendez-vous avec CIS afin de communiquer pour faire avancer les sujets.**

#### 2. Suivi des Travaux :

- **Installation des blocs portes dans l'escalier du bâtiment D avec la coursive 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, il s'occupe du suivi.**  
**Intervention de GROLLA verre dans le cadre de la garantie décennale le 10/01/2025, ils en ont profité pour régler la porte d'entrée du bâtiment D qui présentait des rentrées d'air dû à un mauvais alignement.**  
**Il faudra vérifier que la porte reste fermée au vent.**  
**Le gardien a changé un autre groom de porte défectueux entre le bâtiment B et C, au RDC.**  
**Démarche d'un membre auprès de Mr Therisod qui lui répond (mail du 16 janvier 2025) « Je me suis entretenu avec Claude ORSET de la société HOME RENOV ce matin, et c'est cette personne avec qui vous êtes entré en contact****

**récemment pour trouver une solution sur le sujet des "grooms" des portes d'entrées.**

**Nous avons discuté longuement afin de trouver une solution pérenne aux problèmes d'ouvertures de ces portes lors des périodes de vent et une des solutions serait de remplacer les coffres par des coffres à pêne avec une poignée, en ne touchant pas au ferme porte.**

**Je pense qu'un essai sur une porte exposée serait envisageable rapidement. Monsieur ORSET attend votre accord. »**

**Une personne demande quels sont les tarifs ?**

- **Devis pour sous compteurs chauffage : nous avons reçu un devis d'IDEX (le 11/12/24) pour la somme de 5975,46 avec en gras devis établi sous réserve d'absence d'amiante.**
- Devis pour les compteurs d'eau individuels suite à l'étude d'membre et à l'augmentation du coût du mètre cube d'eau ; Demande à Mme ROMANET et Mr THERISOT mercredi 25 novembre 2024. **Nouvelle relance le 16 décembre 2024.**
- Devis pour les bardeaux sur les avancées de toit au-dessus des entrées des bâtiments : Demande à Mr THERISOT 13 novembre 2024. **Nouvelle relance le 16 décembre 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 ». **Nouvelle relance le 16 décembre 2024.**
- 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. **Nouvelle relance le 16 décembre 2024.**
- Etude PPT 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, le CS a relancé Mr BERNARD le vendredi 29 novembre 2024. **Nouvelle relance le 16 décembre 2024.**

Un membre évoque des fissures et les décisions consécutives à envisager, il a relu le rapport ACCEO et il est revenu 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. **Nouvelle relance le 16 décembre 2024. Le portail est à nouveau en panne (à partir du 10/12/2025).**

Mr Therisod a déclaré que la panne est due à une défaillance de la barre sensible et que le prestataire attend toujours les pièces.

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 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. **Sujet non traité**
- Candélabres : La société MENGOLLI a été sollicitée, relance de Mme ROMANET, devis de 2095,50 euros, mail du 25 avril, relance le 25 octobre 2024. Travaux non réalisés à ce jour. La société MENGOLLI n'a pas donné suite.

Intervention de la société SERPOLLET le 11 décembre 2024 pour 1048,80 euros. La lampe à sodium sur le parking du bas, côté Nord-ouest a été changée.

Mail du 12/12/24 Les techniciens sont passés hier mais ils ont oublié d'enlever la "Marche Forcée" donc certains réverbères restent allumés toute la journée et d'autres ne s'allument pas.

UN membre propose de demander des devis à CIS pour passer les candélabres de la voie pompier haute en LED : ok à l'unanimité. Un devis a été reçu de 10242 euros, puis Mr Thérissod l'a passé à 7363 euros ? sujet non traité

L'entretien des candélabres courants pose problème, l'intervention de la société SERPOLET du 11 décembre n'a pas permis de remettre correctement les lumières, le gros spot sur le parking du bas ne fonctionne plus ainsi que les candélabres éclairants les escaliers, un tableau électrique est à changer, où en sommes-nous ?

Relance le 8 janvier 2025 pour le changement des candélabres en panne actuellement.

**Un membre propose de bloquer la facture, démarche réalisée malheureusement la facture a déjà été honorée.**

**L'éclairage devient prioritaire au regard des problèmes sécuritaires et sera inclus dans le mail global envoyé à CIS.**

### 3. Sujets divers

- Point Gardien : Prise de fonction le 13/12/2024

Suite à sa venue du 28 décembre, un membre nous informe que les parkings et les voies d'accès de la résidence posent problème.

Elle a pris contact avec Mr Thérissod et a fait part de son mécontentement à titre de copropriétaire sur sa sensation de danger qui émane de la copropriété (sol glacé et lumière HS)

- 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 m<sup>2</sup> 58956 euros, pour le grillage et le portillon 19 254 euros. Il affinera ce devis pour un parking de 200m<sup>2</sup> auprès de l'entreprise. **Nous avons reçu un nouveau devis de pour 200 m<sup>2</sup> de 35724 euros**

**Un membre dit que si un portillon doit être installé, il doit être équipé du même système d'ouverture par le même badge digicode que le portillon déjà existant. Un autre membre**

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 en 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 : **Un mail a été renvoyé le 16 décembre 2024.**

**Nouvelle proposition de la mairie le 9 janvier 2025 : Pour la cession des 126.88m<sup>2</sup> (en orange), nous vous cédon 135.95m<sup>2</sup> en réalisant les travaux pour le parking.**

**2 membres se rendent disponibles pour rencontrer le géomètre afin de baliser l'espace et communiquer avec les copropriétaires. Mail de retour envoyé à Manon DESTRUEL le 16 janvier 2025.**

- 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 privés se trouvant en dessous, un propriétaire a déjà émis une réserve.

Un membre a proposé une demande de vérification des issues de secours par les pompiers.

Le courrier à CIS est réalisé le 13 décembre 2024.

**Réponse de Mr BERNARD le 14 janvier 2025 assez surprenante, réponse le 15 janvier 2025 suite à l'approbation du CS**

**« Le Conseil Syndical vous demande donc comme vous dites : de mettre ce propriétaire en demeure de remettre son bien en état d'origine dans les plus brefs délais et de le menacer de poursuites judiciaires s'il n'obtempère pas, de la même manière que vous l'avez fait pour Monsieur Gomez.**

- 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 membre rédige un mail dans ce sens. **Mail envoyé le 9 janvier 2025.**

- Réalisation d'un abri de jardin de Mr GOMEZ avant l'acceptation ou le refus de l'AG ; un membre se charge du sujet, **courrier réalisé le 17 décembre 2024, réponse de Mr BERNARD le 14 janvier 2025 « Une mise en demeure avait été adressée à M. Gomez le 18/12 dernier lui ordonnant de procéder au démontage de son installation sauvage, ce qu'il a fait en fin de semaine dernière. » Un membre informe le CS que seulement les palettes ont été enlevées. Un autre se propose de faire des photos**
- Refonte du règlement de Copropriété :

Suite aux relances multiples d'un membre, nous avons été destinataire de l'audit du règlement de copropriété des Glières : Mme Romanet attend notre retour depuis le 12 novembre 2024.

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

Un croquis des jardinets à jouissance privative existe dans la convocation de l'AG 2021.

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 ?

Dernière proposition du secrétaire le 19 décembre 2024, validée exclusivement par un membre, non envoyé.

**Proposition renouvelée le 15 janvier 2025 mail validé par une majorité, envoyé le 16 janvier 2025.**

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

**Une seule personne du CS peut voir les factures sur le site. 2 membres se déplacent jeudi 12 décembre 2024 vers Mme PECHERAND afin de résoudre le problème. Mme PECHERAND a donné l'accès sur le nouvel EXTRANET.**

### **3. Réponses aux courriers de copropriétaires :**

- Mme LAFAIRE appartement 452, demande de poursuivre les travaux de lasure du côté ouest de la copropriété.

Un membre nous informe qu'une demande de devis a déjà été demandée 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).

2 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.

2 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.

Nous avons reçu 2 devis un de 63360, 62 euros (SARL PONCET) et un de 85805,51 euros (SARL PONCET) pour quelle différence ? **Réponse du demandeur, il faut interroger Mr THERISOD.**

- 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 autre 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 " pré- 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. Noté à l'AG.

Ce qu'il faut **faire c'est une petite fiche des bonnes pratiques à respecter. C'est à CIS de réaliser cette fiche.**

- Un membre relance CIS pour les coûts juridiques nécessaires pour clore l'affaire BELZANE. Facture avocat de 613 euros le 9/01/25, émise le 17/06/24. **Ce problème sera inclus dans les demandes globales.**
- 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. **Sujet affaire GOMEZ prise en charge par le CS**

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

**Réponse du CS le 23 décembre 2024 sur un nouveau mail de cette personne, intitulé Déchets, rats, pigeons et nuisibles sur les incivilités au sein de la résidence.**

**Nouveau mail de cette même personne le 8 janvier 2025, réponse d'un membre dans la foulée, sans demande au CS ; avec une information importante :**

**« Avez-vous procédé à une investigation afin de comprendre pourquoi ce propriétaire a-t-il creusé une tranchée de sa porte jusqu'à la route et créé une prise électrique extérieure ? » SUJET NON évoqué !**

- **Réponse à Mr BARBOSA pour le projet avec la commune. Nous attendons le retour de la mairie. Un membre a répondu le 17 décembre 2024 qu'il fallait qu'il nous interroge sur le mail du CS sur ces préoccupations, afin que nous puissions lui répondre collégalement.**
- Demande de devis pour le gardiennage de la piscine pour 6 semaines du 12 juillet 2025 au 23 août 2025, sujet mise à l'ordre du jour de l'AG par Mme et Mr JONQUET. Information envoyée de Mme Romanet le 24 décembre 2024.

Le CS va répondre que c'est dans les attributions du gardien : la surveillance de la piscine. Un membre s'occupe de faire l'information. Il n'a pas de mail, il a pris un RDV le vendredi 17 janvier 2025.

- Réponse au mail du 8 janvier de Mmes FRADET : Un membre a répondu sans l'aval du CS le même jour.

Nous prenons en compte le courrier sur le dégât des eaux et la défaillance de la V MC, nous incluons ce sujet dans notre demande globale à CIS.

- Mail de Mr Chauveau le 7 janvier 2025, réponse le même jour de JC, sujet des oiseaux nichent en sous toiture, sujet non évoqué.

#### 4.Aspect financier

- Contrat ENERGEM : Un avoir de 6351 euros, au titre du bouclier tarifaire 2023, va être versé sur le compte de la copropriété, **mail du 16 novembre 2024** ; 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. Un membre surveille les comptes et nous informera dès l'apparition du versement. **Un autre propose de relancer si le versement ne se fait pas fin janvier.**
- Affaire CROUCH CHIMSAWAT : Mail de relance le 12 décembre 2024
- **Assurance 2025 : Suite à sa visite chez le courtier, un membre nous informe que la hausse ne dépassera pas 8 à 10 % cette année 2025 et non pas 20% comme pour l'année 2024. Le courtier est en cours de négociation.**
- Assurance : peut-on faire un petit point ou rappel de la couverture qui couvre le syndicat des copropriétaires ? je pense à l'aspect protection juridique que nous allons devoir solliciter de plus en plus au vu des constructions et installations illicites de certains propriétaires. Qu'en pensez-vous ? **Un membre se renseigne.**

#### 5.Pilotage des travaux.

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

Excepté un autre membre 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) en décembre. Au 8/01/25 , cette proposition a été réduite à 40 points.

Un membre suggère de réfléchir sur des travaux à envisager sur les 10 années à venir. **Non traité**

#### 6.Planification de la prochaine réunion.

**Prochaine réunion semaine du 3 au 7 février 2025.**

**Fin de la réunion 21h30**