

Bourg Saint Maurice - Le 03/01/2021

COMPTE RENDU DE REUNION DU CONSEIL SYNDICAL
Minutes of co-ownership council meeting

Objet : Réunion du 16/12/20 – début à 18:30
Object: Council Meeting dated 16/12/20 (no translation)

Présents:

- De Haro Jean-Paul (Président) (JPDH)
- Delacherie Henri (HD)
- Duret Jean-Claude (JCD)
- Filser Claudine (CF)
- Ghera Arnaud (AG)
- Jankovic Annie (AJ)
- Marasco Louis (LM)
- Millins Chris (CM)

Absente :

- Lefebvre Vinciane (VL)

Ordre du Jour :

- 1) CR de Réunion du CS du 08-12-2020
- 2) Chauffage collectif
- 3) Renouvellement de syndic
- 4) Divers
- 5) Programmation de la prochaine réunion

Débats :

- 1) Réunion du CS du 08-12-2020 :
 - Diffusion du CR d'AG sur le site : Fait
 - Correction de la liste des contacts : Fait et transmis à CIS
 - Communication à joindre au prochain appel de charges : Fait et transmis à CIS
 - Situation de l'appartement 80 : en cours...
- 2) « Chauffage collectif » :
 - Plusieurs mécontentements de propriétaires sont recensés faisant état de températures minimum « très basses » dans les appartements et nécessitent attention.
 - Il est rappelé le cadre réglementaire fixé dans le règlement de copropriété, qui précise que l'objectif du chauffage collectif est un maintien « hors gel », et la résolution votée en AG de 2017 qui fixe le « réglage » à 7/8°C (dans les faits, réglé à 8/10° selon note de CIS du 31/12/18 ?).
 - Il est rappelé l'effet du retour au mode de réglage de 2017 : En 2013 600 000 kWh pour un cout de 56000€ ; en 2019 225000 kWh pour un cout de 31000€
 - Il est rappelé le mode de fonctionnement du chauffage collectif : 7 centrales indépendantes (1 par bâtiment) ; Des résistances dans le sol des appartements dont seul le cycle de mise sous

tension est variable, et fonctionnant seulement en heures creuses (22:00 à 6:00 et dimanches) ; Le cycle de mise sous tension dépend des paramètres suivants

- La température extérieure mesurée par une sonde par bâtiment (par ex 7°)
- La valeur réglable d'une consigne de température (par ex 12°)
- Une valeur réglable de température de référence (par ex 25°)
- Une période réglable de temps de cycle de mise sous tension et de recalcul (par ex 30')

Chaque module calcule le temps de mise sous tension des résistances du bâtiment en fonction des valeurs ci-dessus (Valeur moyenne mesurée par les sondes sur les 10 dernières heures, écart inférieur de moyenne calculée par rapport à la consigne (par ex 7°) rapporté à la valeur de réf. (par ex 25°) le résultat détermine le pourcentage de temps de cycle de mise en service ($12-7 = 5/25 = 20\%$ de 30')

- Cette technologie très basique date de la construction de l'immeuble et ce n'est pas une véritable régulation en boucle mesurant en permanence l'écart entre une température objective et la température mesurée par des sondes installées dans les appartements.
- Il est rappelé que certaines résistances ne sont peut-être plus en bon état et que le remplacement d'une résistance défaillante nécessite de casser la dalle de béton ce qui est difficilement réalisable.
- Les réglages actuels ne sont peut être pas correctement réalisés.
- Le cout du kW/h « collectif » est moins élevé que le kW/h « individuel »

Suggestions formulées :

- Participer à une réunion le 28/12 à 9:00 chez CIS avec Idex, le gardien avec son expertise sur le sujet, Mr Pezet (propriétaire compétent en la matière) et un conseiller syndical (LM) pour explorer les options.
- Lancer une vérification générale de l'état des résistances.
- Ne rien faire pendant la période hivernale à cause du risque d'empirer la situation en cas de mauvaise manipulation.

3) Renouvellement de syndic

- Il est rappelé l'objectif de remise en concurrence du syndic lors de la prochaine AG d'Avril 2021.
- Il est rappelé les résultats du vote en AG de 2018 portant sur le choix du syndic.
- Il est rappelé les exigences réglementaires.
- Il est rappelé les griefs établis à l'encontre de CIS sur la période récente (depuis les départs de Mme Lecrivain et Mme Poilleaux)
- Il est rappelé la standardisation légale des contrats de syndic les rendant plus facilement « comparables »
- Le premier résultat de l'exploration de Vinciane Lefebvre indique que, sur BSM, seuls restent :
 - CIS Immobilier
 - SOGIMALP Tarentaise mais qui a été racheté par FONCIA
 - Agence CAPUCON, racheté également par FONCIA

Et que pour élargir les consultations il faut étendre le rayon d'exploration...

- JPDH rappelle les questions posées aux syndics consultés en 2018, comme éléments complémentaires de décision, au-delà des coûts de prestations,
- La proximité de la prochaine AG oblige d'avancer rapidement sur le sujet pour que les étapes nécessaires se déroulent dans de bonnes conditions.

4) Divers

- Fraise à neige : La fraise à neige achetée par CIS suite à la dernière AG est moins performante que la précédente car il n'y a pas de commandes directionnelles et sa conduite est beaucoup plus fatigante pour son utilisateur. Mr Blanc (vendeur) indique avoir livré ce que CIS a commandé. Louis Marasco va aller rapidement voir avec Mr Blanc les options pour corriger la situation...
- Tags : Des dégradations (tags, gravures,...) sont apparues dans les couloirs. Le gardien n'a pas encore été en mesure d'identifier les responsables...A suivre...

- Réponse aux courriers récents de Mrs Belzane et Mank : JCD répondra à Mr Mank et publiera le résultat de l'élection du président du CS sur le site.
- 5) Programmation de la prochaine réunion
Une prochaine réunion est à programmer la première semaine de Janvier (JCD) mais les échanges par mail peuvent continuer avant cette réunion notamment sur le renouvellement de syndic.

Fin de la réunion à 20:20

Le Conseil Syndical / [The Co-ownership council](#)