

Bourg Saint Maurice - Le 27/01/21

COMPTE RENDU DE REUNION DU CONSEIL SYNDICAL (RESUME)
Minutes of co-ownership council meeting (Summary)

Objet : Réunion du 06/01/21 – début à 18:30
Object: Council Meeting dated 06/01/21(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)
- Lefebvre Vinciane (VL)
- Marasco Louis (LM)
- Millins Chris (CM)

Ordre du Jour :

- 1) Approbation du CR de la réunion du 16/12/2020
- 2) CR de la réunion du 28/12 avec Idex et CIS ; chauffage, urgences.
- 3) Question de la VMC
- 4) Procédures en cours + informations sur jugements rendus et plainte au pénal
- 5) Piscine : rapport d'expertise + dernier rapport Idex. Résolutions AG du 27/11
- 6) Renouvellement contrat syndic, procédure et bilan des recherches.
- 7) Informations diverses

Débats :

- 1) Réunion du CS du 16-12-2020 :
Le CR est approuvé après les quelques corrections dont la consommation d'électricité.
Il est déjà diffusé sur le site.
Les prochains CR de réunion ne seront diffusés qu'après validation à la réunion suivante.
- 2) Réunion du 28/12 avec Idex sur le « Chauffage collectif » :
 - Confirmation que des problèmes techniques accompagnent des difficultés de réglages.
Le programme d'action ci-après à mettre est validé :
 - Technique :
 - i. Echange des sondes (fait)
 - ii. Réparation de 2 résistances HS et mise en place d'une horloge pour réduction du fonctionnement en heures creuses le dimanche : en cours
 - iii. Vérification des contacteurs : devis à demander à Idex pour une intervention urgente
 - Fonctionnel : les réglages seront éventuellement réexaminés, avec validation en AG, quand les conditions techniques seront conformes et satisfaisantes

- 3) VMC
- Rappel du mauvais fonctionnement récurrent des VMC et des désordres provoqués.
 - Différentes causes possibles sont évoquées : saleté des gaines, bouches obstruées ou mal remplacées, espaces réduits sous les portes et aérations des portes et fenêtres condamnées.
 - Préconisations :
 - o Renouveler un message d'alerte auprès des propriétaires (site internet puis message aux copropriétaires avec bordereau de réponse et date limite de retour).
 - o JCD soumettra au CS pour approbation une note pour diffusion sur le site, puis un texte pour diffusion individuelle par courrier
- 4) Procédures en cours
- Rappel des procédures en cours, majoritairement pour annulation d'AG. Certaines annulations ont déjà été obtenues, mais :
 - o Ces jugements définitifs s'appuient sur des vices de forme (feuille de présence mal remplie à la suite d'homonymies, mauvaise séquence de distribution des pouvoirs « en blanc », représentation d'une indivision).
 - o Notre adversaire n'a jamais obtenu gain de cause sur la reconnaissance d'un quelconque préjudice. Il a même été condamné aux dépens dans un recours où le syndicat des copropriétaires a été débouté.
- 5) Piscine
- Depuis un rapport d'expert de 2011, nous savons que plusieurs non-conformités existent mais ceci est logiquement lié à l'ancienneté de cette piscine plus tout à fait conforme aux normes actuelles.
 - Le système de filtration (à diatomées) présente un avantage de performance et de moindre encombrement même si son coût de fonctionnement est légèrement plus élevé qu'un système à « sable ».
 - Rappel des avantages des bâches isolantes, installées en 2015, en termes de sécurité et d'économies de fonctionnement (investissement initial amorti à l'été 2020)
 - En conclusion : pas de décision urgente à prendre, après le vote de la dernière AG sur la question des plages, devenues dangereuses et déjà signalées dans le rapport d'expert 2011.
 - Le contrôle des accès reste un sujet ouvert, en particulier si la situation de pandémie se poursuit en 2021.
- 6) Quad pour le gardien
- L'acquisition du Quad est suspendue dans l'attente d'une perspective d'abri pour le protéger.
- 7) Renouvellement de syndic
- La liste des syndics à consulter est limitée à BSM depuis les différents rachats intervenus.
 - Il faut donc élargir le champ de la recherche comme en 2018 : Moutiers par exemple
 - VL propose de se charger de l'envoi des consultations en recommandé dès le 12/01 et demandera une réponse pour le 05/02. (le projet de courrier sera présenté au Conseil).
- 8) Divers
- « Manchons plastique » : de nombreux manchons plastique, dont on connaît la fragilité, doivent encore être installés. JCD soumettra au CS, pour approbation, une note pour diffusion sur le site. (rappel d'une alerte déjà lancée)
- 9) Programmation de la prochaine réunion
- Une prochaine réunion est à programmer d'ici 2 semaines (JCD) entre autres, pour faire le point du renouvellement du syndic.

Fin de la réunion à 20:10

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