

Bourg Saint Maurice - Le 10/12/21

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

Objet : Réunion en Visioconférence avec CIS du 08/12/21 – début à 13:30
Object: Council Meeting (Visio) with CIS dated 08/12/21 (no translation) – Started 13:30

Présents :

- Mme Weider Audrey – CIS
- Mr Therisod Didier - CIS
- Marasco Louis (Président) (LM)
- Duret Jean-Claude (JCD)
- Filser Claudine (CF)
- Jankovic Annie (AJ)
- Millins Chris (CM)
- Delacherie Henri (HD)

Absents :

- Lefebvre Vinciane (VL)
- Ghera Arnaud (AG)

Ordre du Jour : Point général sur la situation

1. AG de Novembre 2021
2. AG de Novembre 2020 (suites)
3. AG d'Avril 2021 (suites)
4. Suivi des autres dossiers
5. Préparation de l'AG 2022

Sujets abordés :

1. AG de Novembre 2021

Signature électronique du PV d'AG : Les signatures du PV et de la feuille de présence se feront chez CIS pour les résidents à Bourg (LM & AG) et par voie électronique pour les scrutateurs éloignés (CF et JCD)

Mme Weider se charge de la retransmission des documents ...

Nous comprenons que l'ensemble des documents de la copropriété sont toujours entre les mains de M. Bernard et que ceci bloque les différents dossiers :

- Reprise des comptes et envoi des appels de charges correctifs, dossiers sinistres,

Nous demandons à CIS de rouvrir les accès au site extranet CIS dès que possible et de recommuniquer les codes d'accès avec le prochain appel de charges.

2. AG de Novembre 2020

Un point des travaux a été refait avec Mr Therisod :

2.1. Travaux afférents à la piscine :

- Remise en état de la bâche (Mr Therisod continue ses recherches de solutions de réparation mais craint qu'il faille envisager un remplacement par du neuf...)
- Reprise d'étanchéité de la pataugeoire : ne semble pas nécessaire
- Remplacement d'un moteur d'enrouleur : n'est pas nécessaire, une réparation a eu lieu.

2.2. Suite de la mission d'études de réfection des plages de la piscine :

- Mr Therisod a repris contact avec la société DPS qui devrait être en mesure de nous présenter un avant projet rapidement (reçu tout récemment).

2.3. Suite de la mission d'étude sur la réfection des toitures :

- Ce dossier a été gelé pendant la période sous syndic judiciaire, la société DPS a été relancée

2.4. Travaux de remplacement de fenêtres de toit (Apt 341) : Fait

2.5. Installation d'un phare à LED (escaliers parking inférieur) :

- Commande passée pour une exécution au printemps 2022, mais l'artisan n'est pas intervenu faute d'interlocuteur (période sous syndic judiciaire).

2.6. Travaux de reprise béton de la cunette d'accès supérieur aux garages :

- Ce projet est stoppé du fait de la décision adoptée en AG d'Avril 21, et décision d'annulation sera prise à la suite de ces nouveaux travaux selon les résultats...

2.7. Plateforme de stationnement motos :

- Mr Therisod a contacté Colas pour déclencher une réfection complète en Mai 2022.

2.8. Travaux dans les couloirs du 2ème étage :

- Ces travaux sont terminés à l'exception de la signalétique (Entreprise Picbois peu disponible en ce moment).

2.9. Boiseries de bâtiments A et B :

- Travaux terminés et réceptionnés par le CS.

Autres points :

2.10. Stationnement sauvage :

- 3 véhicules identifiés (Renault Laguna break grise AW-895-TE ; Camping car Citroën blanc BG-022-VP ; Fourgon Volkswagen Transporter Jaune WW-152-CR) sans contrôle technique, ni assurance à jour. (NB : Camping car retiré tout récemment).
- Les propriétaires ont été identifiés, Il est temps de procéder à l'envoi de Courriers Recommandés avec injonction de retirer ces véhicules.

3. AG d'Avril 2021

Suite des travaux

3.1. Rénovation des parties communes intérieures (Niveau 1) :

- Caler des dates et passer commande (Fait, des augmentations tarifaires sont attendues)

3.2. Entretien des boiseries extérieures (blocks H,K,L) : (en attente de réponse de la société Duchosal sollicitée du fait de l'arrêt de la société ARS 2000)

- Caler des dates et passer commande (Duchosal)

3.3. Mission d'audit VMC + nettoyage et rééquilibrage :

- Caler des dates (Février 2022 était jugé préférable mais Mr Therisod suggère de reporter à Juin 2022...)

3.4. Audit des armoires et installations de chauffage par le sol :

- Voir avec Idex pour l'exécution des travaux préconisés (devis, Commande, suivi,...). Certaines défaillances dont les responsables sont identifiés doivent être effectués sous le couvert des assurances (Dr Sinistres), les autres relèvent de la dégradation naturelle et doivent être déclenchés par la copropriété.
- Discussion avec Orkadis sur les recommandations et application de nouveaux réglages (Dossier suivi par Mr Verollet de CIS).

3.5. Prolongement du toit au dessus entrée haute garages :

- Caler des dates et passer commande (Dumont) en attente de réponse du prestataire.

Autres points :

3.6. Refonte du règlement de copropriété :

- Passer commande
- Implication du Conseil syndical ?

3.7. Saisie Apt Bellelle :

- Des paiements semblent avoir eu lieu, Mr Marasco demande confirmation d'un engagement de règlement par Mr Bellelle et mise en place d'un accord avant de déclencher le processus judiciaire.

4. Suivi des autres dossiers

4.1. Dossiers sinistres :

Sont entre les mains de Mr M. Bernard...

4.2. Dossier Belzane :

- Une résolution pour une solution amiable a été approuvée lors de l'AG du 18/11/21 (Art24).
- le CS demande une prise de RDV avec avocats (CIS + CS) pour obtenir les délibérés manquants et définir une stratégie de résolution amiable (concessions financières). JCD fera un bilan pour Mme Weider des litiges identifiés et délibérés disponibles.
- NB : nous devons toujours prendre une décision suite à l'Arrêt du 12 octobre 2021(AG2016)

4.3. Accès aux appartements et informations pour contacts cas d'urgence des copropriétaires et communications régulières :

- Clés manquantes chez le gardien : nécessité à minima d'avoir un N° tel disponible à l'emplacement des clés manquantes (LM doit compléter la liste des clés manquantes – Apts de 243 à 265 - JCD communiquera la liste à CIS après mise à jour)
- Numéros de téléphone de copropriétaires manquants pour urgences ! Liste à compléter...
- Adresses mail manquantes pour diffusions infos sur l'actualité de la résidence à compléter.

4.4. Le gardien

- Erreurs sur rémunération des heures supplémentaires de l'été 21 : Il ne semble pas y avoir d'erreur, les heures supplémentaires sont rémunérées sur la base d'UV.
- Revue des horaires d'ouverture/présence à la loge : Il faut redéfinir les horaires de présence selon les saisons, les afficher et s'y tenir.

4.5. Affichages divers dans la résidence :

- Réactualisation nécessaire.

4.6. Revue des différents contrats de service :

- Où en sont les échéances de renouvellement ?
- Déneigement (dans l'attente d'une nouvelle offre et de pouvoir comparer avec l'ancien contrat pour prendre un engagement)
- Entretien des communs (semble insuffisant sur certains points et périodes) Contrat Seez Net et Propre à revoir ou adopter d'autres solutions ?

4.7. Contrôles du portail :

- Des besoins en badges ont été signifiés récemment (nombreuses mutations et besoins pour appartements en location saisonnière (Y a-t-il un nb limite ?)
- Code d'accès trop diffusé....est-ce possible de le réinitialiser ?
- Dysfonctionnements fréquents du portail : Selon Mr Therisod, des périodes d'ouverture en journée semblent avoir été suggérées : à discuter au CS...

5. Préparation de l'AG 2022

Mr Therisod a mentionné l'importance d'anticiper les besoins en devis.

Au-delà des sujets évoqués ci-dessus, les sujets complémentaires suivants ont été rapidement abordés :

- Rafraichissement des toilettes du local piscine.
- Isolation des vides sanitaires (Cf rapport AKOE)
- Proposition de nouvelles ouvertures thermiquement plus efficaces (volets, portes-fenêtres,...)

Liste à compléter par les sujets évoqués en cours d'année au CS :

- Suite du cycle en cours d'entretien des boiseries (Fin du cycle ? / Appel à cabinet d'études ? / Contraintes d'isolation extérieure)

- Etude pour recharge véhicules (dates obligatoires ? /Solutions à envisager pour les points de recharge collectifs & les garages individuels ?)
- Raccordement à la fibre (Niveau d'encadrement des travaux individuels ?)
- Suite du programme de réfection des enrobés (voie haute, parking haut)
- Sécurité Piscine (Prolongation du gardien « Covid » maintenant inclus dans les charges courantes / Etude d'autres solutions ?)
- Suite entretien couloirs Niveau 0 (Solutions pour le sol ? Projet remplacement boites aux lettres ?)
- Etude de mise en place de compteurs d'eau individuels (Facteurs économiques ? facteurs réglementaires ?)
- .../...

- **Conclusion** : Il faudra tenir compte des dates des élections présidentielles pour caler la date de l'AG 2022 (NB : (le 22/04/22 avait été retenu en AG d'Avril 21 et le 18/04/22 apparaît sur le PV de M Bernard !).

Fin de la réunion à 15:30

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