

Bourg Saint Maurice - Le 14/07/22

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

Objet : Réunion en présentiel et visioconférence du 11/07/22 – début à 18:30
Object: Council Meeting (dated 11/07/22 (no translation) – Started 18:30

Présents :

- Marasco Louis (Président) (LM)
- Delacherie Henri (HD) (Visio)
- Filser Claudine (CF)
- Duret Jean-Claude (JCD)
- Jankovic Annie (AJ) (Visio)
- Kendrick Tony (TK) (Visio)
- Lefebvre Vinciane (VL)
- Ghera Arnaud (AG) (Visio)

Absents :

- Millins Chris (CM)

Ordre du Jour :

- Affaires Belzane
- Sujets d'actualité (Portail, Liners, Ascenseurs, VMC)
- Suivi des actions CIS
- Divers

Sujets abordés :

1. Affaires Belzane

- L'avocat en charge de notre défense en cassation sur l'affaire de l'AG2016 nous conseille avec arguments d'interrompre cette procédure. Nous devons prendre position avant le 15/07. L'unanimité des membres du conseil présents à la réunion approuve l'interruption du pourvoi. JCD fera part à CIS de cette décision collégiale (fait).
- Mr Belzane a déposé le 07/07/2022 une assignation à comparaître en justice contre le syndicat des copropriétaires en contestation de l'assemblée Générale du 22/04/2022, en la liant aux contestations d'AG précédentes, faisant part de sa non-réception de convocation et de procès verbal et contestant enfin de nombreuses résolutions. CIS a déjà demandé à nos avocats d'Albertville de préparer notre défense sur ce sujet.

2. Sujets d'actualité

- Portail

Nous faisons actuellement face à de nombreuses défaillances du portail (blocage en position fermée) qui génère l'irritation de nombreux résidents. Ces défaillances impliquent une intervention urgente pour débrayage du mécanisme contrôlant le portail et une intervention de dépannage de la société AES en charge de sa maintenance.

Ces défaillances sont le résultat de pannes de l'équipement mais aussi vraisemblablement le résultat de malveillances (par exemple dans le cas récent de la barre sensible arrachée de sa position).

Cette situation implique :

- L'analyse des défaillances en s'appuyant sur des rapports de la société AES (inexistants ?) afin de prendre les bonnes décisions techniques.
- La mise en place d'une procédure permettant le débrayage rapide du portail (le gardien n'étant pas en service 24/24 et 7/7, AES non plus et l'intervention d'AES pouvant nécessiter un certain délai. Des solutions techniques peuvent permettre l'accès au mécanisme de débrayage en préservant la sécurité d'un intervenant même non qualifié. Reste à réfléchir sur une solution d'astreinte pour les horaires non couverts par notre gardien et AES (A voir avec CIS).
- L'analyse des images de surveillance vidéo en cas de suspicion d'acte malveillant. Notre gardien nous a expliqué ne pas être autorisé à visionner ces images, et que la caméra vidéo est peu efficace du fait de branches d'arbre situées dans le champ et du mauvais éclairage de nuit de la zone surveillée. Il nous reste à vérifier le bien fondé de ces remarques et déterminer des actions correctives.

- Liners de la piscine.

Nous avons été alertés sur la vétusté des liners du grand bassin et de la pataugeoire et la nécessité de le remplacer. Nous avons pu rencontrer un prestataire local qui pourrait exécuter ces travaux.

Il en ressort que :

- Le liner du grand bassin est certes déteint mais peut encore tenir quelques temps.
- Le liner de la pataugeoire est en très mauvais état et certainement à l'origine des fuites constatées (remplissage en eau quotidien nécessaire important et anormal)

Une décision de travaux en AG d'Avril ne permettra pas une réalisation de travaux avant l'été de la même année mais seulement après le 15/09. La décision doit donc être anticipée. Le remplacement du liner de la pataugeoire qui est beaucoup moins couteux peut probablement être réalisé au préalable.

AJ nous fait part d'une option d'enduire le grand bassin de ciment comme à la piscine municipale (nous pourrions consulter sur cette possibilité).

- Ascenseurs

Nous avons été alertés sur la prévisible difficulté de maintenance des ascenseurs du fait de la fin de disponibilité de composants spécifiques fabriqués par la société OTIS constructeur des ascenseurs. Un représentant de la société ACAF en charge de la maintenance est venu nous commenter les raisons et effets à savoir des délais de réparation non maîtrisés.

Une solution prévoyant le remplacement des portes, operateurs de porte, seuils et motorisations nous est proposée et présentée comme une solution pérenne qui nous assure une facilité de maintenance pour de nombreuses années. Cette proposition devra être soumise lors de la prochaine AG.

- VMC

La société D2H vient de terminer sa prestation de contrôle des VMC et de nombreuses anomalies ont été observées dans les appartements.

Nous nous interrogeons sur la suite de cette démarche (demande d'actions correctives par CIS auprès des propriétaires d'appartements non conformes).

A suivre...

3. Suivi actions CIS

JCD rappelle que plusieurs résolutions votées lors d'AG précédentes restent sans suite à ce jour et qu'il est du devoir du Conseil Syndical de veiller à la mise en œuvre des résolutions adoptées. Il suggère l'établissement d'une liste de points nécessitant des actions de la part de CIS et que ce document serve d'outil de communication avec CIS. JCD proposera une liste au Conseil Syndical avant de la communiquer à CIS.

4. Divers

- LM nous fait part des demandes de Mr McDonald à propos de la possibilité de mettre son jardinet en mode « ouvert » et d'en faire assurer l'entretien par le gardien, et de son inquiétude à propos de l'intrusion de rats. JCD contactera Mr Mc Donald pour commenter et clarifier ces points (fait).

Fin de la réunion à 19:30

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