

Bourg Saint Maurice - Le 22/09/22

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

Objet : Réunion en présentiel et visioconférence du 21/09/22 – début à 17:00
Object: Council Meeting dated 21/09/22 (no translation) – Started 17:00

Présents :

- Marasco Louis (Président) (LM)
- Filser Claudine (CF)
- Duret Jean-Claude (JCD)
- Jankovic Annie (AJ)
- Kendrick Tony (TK)
- Ghera Arnaud (AG)

Absents :

- Millins Chris (CM)
- Delacherie Henri (HD)
- Lefebvre Vinciane (VL)

Ordre du Jour :

- Gardien
- Chauffage par le sol
- Ascenseurs
- Eclairage des parkings
- Autres sujets ...

Sujets abordés :

1. Gardien

- LM nous fait part de la décision du gardien de ne pas prendre de congés avant la fin de son préavis. Il sera donc sur place pour gérer les ouvertures d'appartements nécessaires lors de la réfection des peintures des couloirs du 1^{er} étage. (NB : il va falloir informer les propriétaires de ces travaux).
- Pas d'infos sur le recrutement d'un remplaçant.

2. Chauffage par le sol

- Réglages pour l'hiver 2022-2023 :
Les tarifs dorénavant pratiqués par Energem, au-delà de l'inévitable augmentation du coût général du kWh, nous impactent au niveau du prix de l'électricité en heures creuses (l'écart avec les heures pleines devient beaucoup moins significatif). En conclusion, le cout de l'énergie collective de nuit utilisée pour le chauffage par le sol devient moins intéressant par rapport à l'énergie achetée individuellement. Devant cette situation, le Conseil Syndical a décidé de modification des réglages du chauffage commun par le sol.

La majorité des membres présents (6/6) approuvent le réglage de la température cible à 9° au lieu des 12° actuels (HD a aussi approuvé ce choix par mail) et prévoient une mise en service du chauffage collectif début Novembre (à revoir en fonction des conditions météorologiques du moment)

(Un réglage à 9° au lieu de 12° doit entraîner une diminution du temps de chauffe de 25% par rapport au réglage précédent pour une température moyenne extérieure de 0°, donc une réduction de 25% des kWh consommés).

Cette décision sera diffusée par une info préliminaire sur le site (JCD) puis par mail auprès de l'ensemble des copropriétaires.

- Il devient nécessaire d'exécuter sans attendre les réparations sur les armoires électriques telles que préconisées par l'audit Orkadis (votés en AG 2022 – résolution n° 32, travaux qui devaient être effectués au printemps 2022) (LM fera le point avec CIS)
- Des précisions de CIS et Orkadis sur la possibilité de réparation par le vide sanitaire sont attendues pour une décision de réparation de la résistance de chauffage de l'appartement 105.

3. Ascenseurs

Nous avons été alertés, par le prestataire en assurant l'entretien, sur le mauvais état de l'huile hydraulique utilisée pour le fonctionnement des 2 ascenseurs. Des propositions de remplacement nous ont été communiquées à 2035€ TTC par ascenseur.

La majorité des membres présents (6/6) approuvent d'engager les dépenses pour ces travaux. LM Confirmera à CIS.

Une remise de 10% reste à discuter avec le prestataire par CIS.

4. Eclairage des parkings et aires de circulations extérieures

- Dans un contexte de vigilance sur les consommations d'énergie, il est constaté :
 - Que les candélabres des parkings et aires de circulation extérieures restent allumés toute la nuit.
 - Que ces candélabres sont parfois allumés avant les heures sombres.
 - Que la municipalité applique l'extinction totale des candélabres dans les rues secondaires et les parkings, dès 23:00.
 - Que les dépenses d'énergie liées aux candélabres restent faibles du fait de l'usage de lampes à LED. (estimées à 1100€/an au tarif actuel du kWh de nuit)

Après discussion, le Conseil Syndical souhaiterait savoir si l'allumage des grands candélabres du parking bas peut être dissocié de l'allumage des autres candélabres (mise en place d'horloges différentes) et sous quelles conditions de coût (LM).

5. Autres sujets

- Suite à l'interruption du pourvoi en cassation sur l'affaire de l'AG2016 recommandée par l'avocat chargé de l'affaire, il apparaît nécessaire de rencontrer l'avocat d'Albertville qui nous avait conseillé cette démarche couteuse. Au moins un des membres du CS qui avaient participé à l'entrevue, où cette démarche nous a été conseillée, doit participer à cette nouvelle rencontre. Merci à eux de faire part de leurs prochaines disponibilités pour organisation du RDV par CIS (AW).
- Le développement du projet « piscine » est préoccupant (plages, liners, bâtiments, etc...) et ne croit pas en la capacité de présentation de devis pour l'AG2023 dans l'état actuel des choses (pas de diffusion du résultat de l'étude aux copros, pas d'investigations du CS sur les choix proposés, pas de communication avec les copros pour un projet de cet ordre de grandeur de coût). LM propose de réactiver les pistes de consultation d'exemples de piscines aménagées dans la région avec les solutions avancées par le maître d'œuvre...
- La nécessité de progresser rapidement sur le projet de remplacement des bardages et balcons devient aussi préoccupante, sans quoi il sera nécessaire de remplacer sans

tarder les bardages actuels qui n'ont pas bénéficié du deuxième cycle de lasure et qui commencent à montrer des signes de vétusté (façade Est bâtiments A & B), alors que l'ensemble des copros a participé financièrement. L'obtention de devis d'étude devient nécessaire (LM interviendra auprès de CIS).

Une prochaine réunion pour faire le point de l'avancement sur les sujets évoqués paraît nécessaire sous 1 mois.

Fin de la réunion à 18:30

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