

Bourg Saint Maurice - Le 17/03/23

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

Objet : Réunion en visioconférence du 15/03/23 – début à 19:15
Object: Council Meeting dated 15/03/23 (no translation) – Started 19:15

Présents :

- Lefebvre Vinciane (VL)
- Filser Claudine (CF)
- Duret Jean-Claude (JCD)
- Jankovic Annie (AJ)

Absents :

- Delacherie Henri (HD)
- Ghera Arnaud (AG)
- Kendrick Tony (TK)
- Millins Chris (CM)

Ordre du Jour :

- Contrôle des comptes
- Rédaction du CR de mission
- Revue et choix des résolutions pour l'AG
- Point des couts de l'électricité / Energem
- Point « Gardien »
- Divers...
- Planification de la prochaine réunion

Sujets abordés :

1. Contrôle des comptes

JCD a préparé un premier rapport avec plusieurs remarques et questions qui a été retransmis à CIS le 14/03/23.

Aucun retour de CIS sur le sujet

De nouvelles remarques sont formulées par JCD (commentaires généraux) et seront à transmettre à CIS (par VL)

2. Rédaction du CR de mission

VL et JCD progressent dans la rédaction commune du CS, une première version sera présentée lors de notre prochaine réunion pour revue et approbation...

L'usage de la réserve de 20 000€ confiée au CS doit aussi être détaillé dans le CR de mission. JCD demande avis du CS sur la liste qu'il va retransmettre par mail et sur le choix des dépenses à rapporter (> 2000€ impliquant l'avis du CS)

La révision du budget de charges courantes proposé par CIS (402 760€) pour 2023 reste à revoir et à valider (commentaires sur les évolutions de postes tels qu'Electricité et Eau). Le même budget sera reconduit pour 2024.

Pour mémoire, le CR de mission doit aussi commenter les résolutions votées les années précédentes et non exécutées...

3. Revue et choix des résolutions pour l'AG

Le projet de convocation émis par CIS listant un certain nombre de résolutions pour travaux a été revu. ...

- #01 à #04 : RAS
- #05 (Quitus) : VL propose de préparer une note explicative sur la notion de « Quitus »
- #07 à #16 (Election des Conseillers) : RAS
- #17 (Vérificateur des comptes) : Ne pourra être défini qu'après élection des Conseillers et définition des missions attribuées
- #18 et #19 : les seuils de montants des marchés ne diffèrent pas de ceux votés en AG 2019 (Res #13 & 14) Résolution utile ?
- #20 et #21 (Budgets de charges courantes) : Voir commentaires ci-dessus pour le CR de Mission...
- #22 (Vote de la réserve Alur) : RAS
- #23 (Délégation de réserve au CS) : Commentaire émis par JCD sur la nécessité de créer une catégorie comptable spécifique à des fins de reporting et appel des charges correspondantes.
- #24 (Dispense de mise en concurrence du syndic) : La stratégie vis-à-vis d'une mise en concurrence du syndic reste à revoir. VL va revoir CIS sur le sujet...
- #25 (impayés) : RAS
- #26 (moteurs d'enrouleurs de piscine) : A revoir – pourrait rester dans le cadre d'une décision de CS...
- #27 (Remplacement des bâches) : RAS (pas de mise en concurrence ?)
- #28 (Rafraichissement du bloc sanitaire de la piscine) : Devis à vérifier...
- #29 Détection de fuites piscine : A lier à la décision de remplacer les liners...
- #30 à 35 (remplacement des liners) : Il été établi que le remplacement des liners serait préférable simultanément avec les réfections des plages (CF CR de réunion du 19/12/22) donc annulation de ces résolutions (ainsi que #29). NB il été évoqué un éventuel remplacement du liner de pataugeoire compte tenu des fuites, à suivre...)
- #36 & 37 (Rénovation des ascenseurs) : RAS
- #38 à 41 (Peinture des cages d'escaliers) : Certains escaliers semblent plus dégradés que d'autres, il est nécessaire de refaire un point sur place avant prise de décision (VL+AG)
- #42 (Elagage) : RAS
- #43 à 46 (PPT) : Des devis manquent, vraie mise en concurrence ? Le devis ACCEO semble correct et cohérent en prix avec la prestation AKOE en 2014 (JCD rediffusera le rapport de l'époque au CS)
- #47 à 51 (Réfection des bardages et de l'isolation associée) : Des devis manquent, vraie mise en concurrence ? Le devis DPS semble cohérent au vue de l'ampleur du projet.
- #52 (Projet d'installation de bornes de recharge de véhicules électriques) : Deux offres reçues (très différentes) mais qui impliquent une enquête de l'attente des copropriétaires. Une communication avec les copros est donc nécessaire (quel moyen ?) JCD préparera une proposition de message...
- #55 (VMC) : La stratégie de contrainte ou non des copros à effectuer les réparations listées reste à préciser (à revoir avec CIS par VL)
- #56 (Contrat de déneigement) : Pas de mise en concurrence, la résolution et le dernier contrat proposé par Mautret ne sont toujours pas présentables ! NB : Refaire le point sur les réparations de grillage restant à effectuer (AJ)
- #57 (annulation de travaux) : RAS
- #58 (ratification des consignes de chauffage) : RAS
- #59 (Vigile Piscine) : Cette résolution doit être découpée en 2, une pour le transfert de charges courantes en charges spéciales (avec explications) et une pour la décision pour la mise en œuvre pour l'été 2023.

- #60 (Abattage du grand pin) : toujours pas de devis – maintient possible de cette résolution ?
- #61 & 60 : RAS

Les résolutions suivantes devraient figurer à l'ordre du jour et sont à prévoir :

- #xx : Réparation et modification du portail (devis attendus)
- #xx : Réfection du sol de l'appartement 105 (voir la question de la répartition des charges)
- #xx : Rénovation des bardages face Est : une discussion a eu lieu sur l'intérêt de cette rénovation par rapport aux perspectives pas encore définies de réfection globale des bardages (à quelle échéance : 4, 5, 6 ans ?). (Pourrait nécessiter une consultation des copropriétaires). VL va demander à CIS d'obtenir des devis pour cette tranche. A défaut, il n'y aura pas de peinture de bardages cette année, mais le sujet restera d'actualité pour l'année suivante.
- #xx : La programmation de l'extinction des grands candélabres du parking inférieur.
- #xx : Demande de Mr Moncharmont pour la pose de volets roulants (Le CS doit prendre position...)
- Le nettoyage des couloirs et escaliers est abordé par CF : Pourrait faire l'objet de décisions ponctuelles dans le cadre de la réserve du CS...

Reste à préparer la rédaction des avis du CS sur l'ensemble des résolutions retenues, ainsi que la mesure du budget total de charges spéciales correspondant.

4. Point des coûts de l'électricité / Energem

Les réponses apportées par CIS sur les évolutions des couts d'électricité ne sont guère convaincantes et le courtier impliqué a perdu sa crédibilité. Seule une démonstration rigoureuse des calculs définissant les tarifs permettrait de restaurer cette crédibilité (Qui pourrait s'en charger ?)

5. Point du gardien :

Pas de nouvelles sur un autre gardien qui pourrait être disponible fin Mars...

6. Prochaine réunion de CS

La prochaine réunion doit être programmée (avec participation de CIS). VL va se rapprocher de CIS pour fixer une date semaine prochaine.

7. Divers

JCD à fait part de sa décision de ne pas se représenter à la prochaine élection des Conseillers Syndicaux, lors de l'AG 3023. CF annonce aussi décision de ne pas se représenter à la prochaine élection des Conseillers.

Fin de la réunion à 21:30

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