

Compte Rendu réunion du Conseil Syndical

18 janvier 2019

Présents :

Mme Bonnot, société Adagio, Directrice de l'Etablissement

M. Hebant, Président du Conseil Syndical

M. Kerneis, membre du Conseil Syndical

M. Levy, membre du Conseil Syndical

M. Richoux, représentant la SOGIRE, syndic

La réunion est ouverte à 10h00

1/ Approbation du compte rendu du 26 octobre 2018

Le procès-verbal de la réunion du Conseil Syndical du 26 octobre 2018 est approuvé par le Conseil Syndical.

2/ Comptes

Les comptes sont contrôlés par le Conseil Syndical. Aucune remarque n'est émise sur les comptes.

Le solde des débiteurs s'élève à 105 459,35 €. Attention, il est nécessaire de tenir compte de la proximité des appels de fonds du 1^{er} janvier 2019 ; un certain nombre de copropriétaires n'ayant pas encore réglé ces derniers.

3/ Distribution du courrier

Il est constaté une très nette amélioration : à ce jour La Poste distribue directement le courrier.

Conformément à la décision d'Assemblée Générale, les étiquettes non conformes seront retirées par le syndic.

4/ Ravalement

A date la phase 2 des travaux a commencé. Le syndic déplore l'absence totale de communication de la part de l'architecte : absence de compte-rendu ou de planning malgré les demandes réitérés du syndic au maître d'œuvre, M. Aguirre.

Il est toutefois noté par M. Levy et M. Richoux que les réunions de chantier se tiennent bien et qu'à date l'architecte suit correctement le chantier de ravalement.

Le Conseil Syndical demande au syndic d'interroger l'architecte pour que ce dernier établisse une mission pour le ravalement des façades côté jardin. L'idée est de faire les travaux en deux tranches sous réserve de l'avis de l'architecte. Dans tous les cas, la mission sera à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Afin d'éviter un décalage des travaux en raison d'un manquement de trésorerie, compte tenu que les secondes tranches avaient été estimés par l'architecte à 1M€, il sera proposé à l'ordre du jour de la

prochaine Assemblée Générale un fonds travaux prévisionnel à hauteur de 200 K€ pour l'année 2018/2019.

5/ Peinture escalier sous-sol

Pour mémoire (cf. précédent compte-rendu du Conseil Syndical) : Conformément au précédent Conseil Syndical, le syndic a fait chiffrer l'ensemble des escaliers par un peinture. L'ensemble des escaliers pour 83 248,00 € TTC. Le Conseil Syndical demande que ne soit porté à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale que la réfection des escaliers menant au sous-sol.

6/ Odeurs

Pour mémoire (cf. précédent compte-rendu du Conseil Syndical) M. Richoux fait le point sur cette procédure. A date, après récolement de ses appartements en gestion, ADAGIO a constaté que seulement deux appartements sentaient mauvais. Pris acte de la situation, le Groupe Pierre & Vacances Centerparcs, qui finance l'ensemble de la procédure depuis l'origine, a décidé d'arrêter cette dernière tout en continuant à chercher à régler le problème sur les appartements précités.

Concernant les appartements hors gestions PVCP, après récolement des propriétaires se plaignant de problèmes d'odeurs, pour certains appartements, M. Richoux attend encore des renseignements de propriétaires quant à leur installation privative.

En effet il a été constaté lors de la première Expertise que les odeurs pouvaient provenir d'un problème de siphon des condensats de pompe à chaleur privative. Le syndic a pu constater que certains propriétaires ont supprimé leur PAC sans boucher le condensat, que d'autres ont des installations sans siphon. Dans un seul cas, il est avéré que l'odeur vient d'un clapet DURGO qui sera remplacé.

Ce point sera validé par l'Assemblée Générale mais le Conseil Syndical décide d'arrêter également la procédure.

7/ Présentation du Cercle

Il est fait un point sur les travaux du Cercle. Ces derniers devraient commencer à partir du 21 janvier pour se terminer début avril 2019.

Mme Bonnot signale que dans le cadre du projet, deux bancs seront installés à l'entrée de la résidence. Le Conseil Syndical donne s'accord.

8/ Dry n°2

Le syndic fait un point de ce dossier. Actuellement le sinistre a été déclaré à l'assurance multirisques. La dernière expertise pour établir le quantum devrait avoir lieu dans les prochains jours.

Vue la vétusté de l'équipement, le remplacement du dry ne sera sans doute pas entièrement financé par l'assureur. Le dossier sera présenté à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

9/ Adoucisseur

Pour mémoire (cf. précédent compte-rendu du Conseil Syndical) : après mise en concurrence par le syndic, le Conseil Syndical valide le remplacement de l'adoucisseur pour 5 344,19 € TTC qui sera ratifié lors de la prochaine Assemblée Générale.

10/ Espaces verts

Le Conseil Syndical demande qu'un devis d'un paysagiste soit demandé pour reprendre la totalité des jardins.

Le syndic fait un point quant à la répartition financière de l'entretien des jardins à jouissance privative.

Pour mémoire, aux termes du règlement de copropriété, certains jardins à jouissance privative doivent obligatoirement être entretenus par la copropriété mais ces derniers doivent participer à la hauteur de leur tantième.

Après visite sur site, il est nécessaire de reprendre la mesure de certaines surfaces car certains jardins ont des terrasses en bois d'origine dont la surface doit être soustraite de la surface totale du jardin "privatif".

Par ailleurs, sous réserve du paragraphe précédent, il semble que le calcul aboutisse à ce que, proportionnellement, des appartements plus grands (donc plus de tantièmes) participent plus alors même que le jardin fait la même taille qu'un appartement plus petit (donc moins de tantièmes).

Par ailleurs, il est noté que certains propriétaires ont entièrement dallés la totalité du jardin et ce sans accord de la copropriété. Le Conseil Syndical décide que ces travaux ayant été faits sans autorisation, les lots concernés participeront quand même à la future répartition.

Le dossier finalisé sera présenté au prochain Conseil Syndical pour mise en place de la répartition sur l'année comptable 2018/2019.

11/ Air BnB

Mme Bonnot alerte sur l'agressivité de clients venant d'Air BnB qui viennent à la réception car certains copropriétaires mettent en avant la marque ADAGIO et/ou n'expliquent pas à leurs clients le fonctionnement de la résidence.

Le Conseil Syndical demande au syndic de faire un point à l'ordre du jour concernant cette problématique.

12/ Contrôle d'accès

Le Conseil Syndical, vu l'occupation du parking, décide de sursoir à toute prise de décision à ce sujet jusqu'à nouvel ordre.

Prochaine Assemblée Générale – Vendredi 22 mars à 14h00