

-LES AGNELINS- EXERCICE 2009 – RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL-

1- Conseil Syndical :

- a. Registre « Suivi des Agnelins » du Conseil Syndical. Mise en place et suivi : 9 contrôles réalisés.
- b. Déplacements pour suivi gestion sur Prapoutel : 15
- c. Réunions du CS : 1 à Prapoutel et 3 à Chambéry avec Syndic.
- d. Conclusions générales sur rapport ci-après :
 - Début d'amélioration de la gestion avec réduction globale des charges.

→ Mise en évidence d'anomalies portant sur les interventions des entreprises (livraison de fuel, entretien des ascenseurs, ...), le suivi et le travail du gardien-concierge, en relation avec un déficit de consignes et de communication Syndic-CS.

2- Vérification des comptes :

- a. Exactitude des comptes : erreur négligeable signalée par le CS et corrigée (centimes d'euros) ;
- b. Validité des facturations :
 - Eau : déduction correspondant à la consommation des Cottepens pour son ECS enfin résolue.

→ Fuel chap. 11-d (Lamure Bianco) et VMC chap. 8 (refacturation par FONCIA) à traiter.

3- Ordures ménagères :

- a. Condamnation des vide-ordures le 09/04/09 : économies de 2000€, 900 sacs poubelles/an (2,5 sacs/jour, 400€/an), de désinfection (400€/an), de travail gardienne (1H/j, soit environ 10% = 1200€). En revanche les affiches vertes collées par le syndic n'ont toujours pas été rectifiées semant la confusion et amenant le dépôt sauvage de poubelles à certains étages.

→ Le syndic fera immédiatement modifier cet affichage et chaque copropriétaire rappellera aux membres de sa famille et à ses locataires que les poubelles doivent être descendues dans le local poubelle au pied de l'immeuble.

- b. Tri des ordures : le tri réalisé par les copropriétaires est toujours bafoué par le SIVOM, les camions chargeant sans discernement dans une même benne tous les conteneurs.

→ Un rectificatif ou une explication sera demandée sans délai par le syndic (SIVOM, MAIRIE,...) afin de faire cesser ce scandale et d'obtenir une inversion du circuit de ramassage pour limiter les nuisances sonores concentrées tôt le dimanche matin au niveau des Agnelins.

4- Gardien concierge :

Pas de modification de l'organisation actuelle (Mme MUSOLESI + Mme BONNAT).

- a. Téléphone : le contrat de portable moins cher décidé depuis 2 ans n'a toujours pas été mis en place.

→ Un courrier sera adressé par le syndic à FONCIA pour obtenir leur aval.

- b. Contrat :

→ le projet de contrat prenant en compte la nouvelle répartition des tâches (fermeture du vide-ordures, etc...) non fourni en 2009 au CS est à soumettre par le syndic pour analyse dans les meilleurs délais.

- c. Remplacement de Mme MUSOLESI : pas de candidature soumise par le syndic au CS.

5- Communs :

- a. Peintures du plafond de la galerie marchande: la réfection à minima des peintures (AG 2007) n'a pas été réalisée ni en 2008, ni en 2009 malgré les rappels du CS.
- b. Fermetures magnétiques des portes d'entrée : en panne, elles seraient en cours de réparation.

6- Terrasses :

- a. Étanchéité toitures :

- Une parabole privative a été pitonnée sur la structure collective. La plupart des étanchéités du sous-bassement de la terrasse de M. GRILLET sont décollées par l'arrière par les infiltrations en provenance de sa terrasse privative et l'une d'entre elles est complètement effondrée et déchiquetée. Le syndic devait faire remettre en état la détérioration de cette étanchéité avant la saison hivernale ; mais la vérification des remise en état n'a pu être effectuée la serrure d'accès ayant été vandalisée depuis début octobre 2009. En dépit de cette impossibilité d'accès ce propriétaire se plaint de l'intervention des entreprises sur la terrasse collective qui jouxte la sienne ? En attendant une solution technique acceptable (pose de panneaux d'occultation ?) il souhaite être prévenu par le syndic de ces interventions.

- L'évacuation des eaux de pluie est anormalement surélevée par rapport au niveau de la terrasse. Le courrier qui devait être adressé par le Syndic à M. JOURNAUD (maître d'œuvre de cette installation) pour obtenir une explication et une rectification éventuelle de cette malfaçon n'a toujours pas été envoyé.

→ Un capot de protection grillagé ou perforé 30cmx30cm à placer au-dessus de cette évacuation est suggéré par le CS (M. SILVESTRE architecte est favorable à cette solution si la surélévation ne dépasse pas 1 à 3 cm).

7- Ascenseurs :

a. Le Conseil Syndical de l'Agnelin n'a pas été invité à participer à la commission ascenseur et les COTTEPENS ont décidé une nouvelle fois seuls.

b. La société "ACAF" a réalisé les travaux de mise en conformité entre septembre et octobre 2009.

c. Pannes : depuis cette date on signale plusieurs pannes prolongées, une quinzaine d'interventions et deux incarcerations nécessitant l'intervention des pompiers.

→ Le CS demande que le syndic obtienne d'ACAF un bilan prévisionnel chiffré des pièces usagées susceptibles de faire l'objet d'une panne et d'un remplacement (relais, treuil, etc.) couvertes et non couvertes par le contrat.

8- Ventilation mécanique :

a. Le courrier à adresser à FONCIA pour remplacer la ventilation mécanique qui consomme deux fois plus d'électricité que les autres n'a toujours pas été envoyé en dépit des relances du CS.

→ Courrier à faire par le Syndic à FONCIA.

b. Le moteur de la VMC des Agnelins E hors service a été remplacé.

9- Conseil Syndical :

a. Membres du CS :

- en poste : président Jean-Paul ECLACHE, vice-président Roland MAGAUD, membres : Pierre COULON, Roger PLANCON, Thierry CARTIER-MILLON, Guy GRILLET, Thierry SIMON,

- démission : monsieur Guy GRILLET dans l'impossibilité de participer au Conseil Syndical depuis plusieurs années démissionne,

- candidature : Madame (ou Monsieur MARGUE) assurera le remplacement. Elle propose d'intervenir sur l'un des points cruciaux du suivi de la gestion qui pêche actuellement à savoir la réalisation d'un site ou d'un blog permettant de mettre à disposition des copropriétaires les informations indispensables et/ou réglementaires telles le Carnet d'Entretien, le Règlement de Copropriété, les modifications statutaires votées en AG répertoriées par le CS, les coordonnées (mail en particulier) des membres du CS et des copropriétaires intéressés, les réunions du CS, etc.

b. Réunions prévisionnelles 2010 :

- les 3^o lundi des mois de avril, juillet, octobre, décembre, de 9H00 à 12H00, soit :

Lundi 19/04/10 ; lundi 19/07/10 ; lundi 18/10/10 ; lundi 20/12/10 ; le Syndic et les membres du CS feront part au Président dans les meilleurs délais de leur avis sur ces choix proposés.

- AG : sans changement le samedi, sept jours avant la 1^o semaine des vacances scolaires de février.

10- Parking temporaire sur terrain cédé à la Mairie :

a. Plusieurs camions ont heurté les avancées de maçonnerie du passage skieur lors de manœuvres.

b. On rappelle que derrière l'avancée de droite sort maintenant la tuyauterie de chauffage récemment refaite : le Syndic devait demander à la mairie de déposer un enrochement de protection.

→ Ce courrier qui aurait été adressé il y a un mois mais sans copie au CS sera renouvelé avec copie au CS afin que les membres du CS qui côtoient le nouveau maire puissent appuyer une nouvelle fois cette demande.

11- Chauffage :

a. **Informations :** Le Syndic devait transmettre aux copropriétaires lors de l'envoi du CR AG ou du prochain appel de charges une note rappelant les périodes officielles de chauffe. Personne n'aurait reçu ce rappel ? Le chef d'antenne E2S est dorénavant M. GUICHARDEAU. Le responsable technique M. ABONNENC. Le technicien chauffagiste assurant le suivi et l'entretien M. CAMPANELLI ; il semble donner satisfaction. Les relevés de température ainsi que les réglages effectués avec l'aide du CS en 2008-2009 se sont effectués dans de bonnes conditions. La plupart des dysfonctionnements ont été résolus (écarts thermiques, surconsommation, bruits des colonnes...). Après rappel du CS, le chauffagiste a recontacté sa direction afin que celle-ci fournisse le rapport contractuel sur l'ensemble des réglages effectués et des résultats obtenus.

→ Le CS étant toujours dans l'attente de ce compte rendu, le syndic est chargé de l'obtenir par retour.

b. Contrat P2/P3 : accepté par le CS après étude sous réserve des modifications suivantes :

- insertion des additifs et rectificatifs proposés à la réunion du 09/09/09 par AYES et COTTEPENS,
 - engagement à maintenir ou mettre à disposition un vrai chauffagiste de qualité équivalente à celle de M. CAMPANELLI et non pas un étudiant ou un débutant.
 - ne pas exclure les canalisations (enterrées par E2S sur avis unilatéral des COTTEPENS) ou au moins les raccords au niveau de la chaufferie, les pompes de transfert de fioul, les clapets et vannes des réseaux hydrauliques, cuves,...
 - ANNEXE3 supprimer les rubriques 4, 6, 7, 9 et 10 en opposition avec le texte du contrat.
- La rubrique 4 n'a toujours pas été supprimée dans la dernière version fournie au CS qui l'a retourné pour correction.

→Le CS demande au Syndic de faire effectuer cette correction dans les meilleurs délais.

c. Anomalies : des bruits de colonne auraient été signalés ? Mais aucune anomalie de ce type n'est enregistrée sur le registre du CS ? En revanche plusieurs fuites ont fait l'objet de déclarations et d'interventions. Plusieurs pannes ont été liées à des problèmes de purge et à la coupure sauvage illégale de la colonne monotube de salle de bains.

→La notice d'information du syndic sur ce problème récurrent est à renouveler dans les PV des AG et/ou lors des envois d'appels de fonds et/ou tous moyens de communication, mails CS, affichage, gardienne, site, blog...etc.

d. Livraison de fuel : une livraison fantôme de 19000 litres sans le bon de relevé de livraison légal obligatoire, aurait été réalisée le 24/09/09 et facturée par LAMURE-BIANCO ? Les bons de livraison de fioul relevés mentionnent pour l'exercice 143115 litres alors que la facturation porte sur 218987 litres, soit une surfacturation de 75872 litres ? Le protocole concernant le suivi fuel mis en place par le CS a été rappelé par le syndic (livraison et consommation).

→Le CS, la gardienne et les fournisseurs demandent que les consignes écrites concernant la présence de la gardienne lors des livraisons, l'information immédiate du CS et du Syndic, l'envoi immédiat des bons au Syndic à la suite de cette information, soient scrupuleusement respectés. Dans ces conditions, il ne pourra plus y avoir ni erreurs, ni retard de paiement, ni chantage du fournisseur.

12- Règlement de copropriété :

a. Révision de l'annexe du carnet d'entretien effectuée par le CS:

- Rubrique LES CONTRATS : les colonnes téléphone et E-mail devraient être renseignées.
- Rubrique CONSEIL SYNDICAL : M. MAGAUD est Vice-Président ; la colonne téléphone n'est pas mise à jour et comporte des erreurs ; remplacer la colonne fax par fax-mail et la renseigner avec les éléments que le Conseil Syndical a transmis au Syndic. Les informations permettant d'éviter pannes et dégradations n'ont pas été portées (chauffage monotube des salles de bains, ordures ménagères, portes d'ascenseur, etc.).

→Le CS demande que ces modifications soient portées au plus vite et lui soient transmises pour diffusion.

b. Galerie Marchande : leur entretien est à la charge des commerces (RC, Chap.IV, III Galerie Marchande, p.42)

c. la construction illégale réalisée par le commerce Le Panier Savoyard sera traitée par la Mairie.

13- Réunions organisées par la Mairie des Adrets : traitant des problèmes de la station.

→Les PV sont à demander par le syndic pour transmission au CS qui se chargera de leur diffusion.

14- Gestion des Agnelins par le Syndic :

a. Problèmes informatiques : les gros problèmes 2008 se sont compliqués en 2009 (pannes, destruction de disque dur...), imposant au CS de renvoyer les doubles des mails et PV de réunion de l'exercice au Syndic. Le Carnet d'Entretien et l'annexe au Cahier des Charges n'étant toujours pas disponibles sur le site du Syndic et celui-ci n'étant pas en mesure de le réaliser, le CS envisage de le prendre à sa charge.

b. Problèmes de communication et d'information :

- Les courriers aux entreprises et à la gardienne non faits, et/ou avec plus de dix mois de retard, et/ou dont les copies n'ont pas été envoyées au CS, l'absence de transmission au CS des éléments essentiels du dossier ravalement des COTTEPENS, l'absence d'enregistrement des questions du CS à porter à l'ordre du jour, l'absence du compte-rendu annuel du CS dans le PV de l'AG, etc., imposent au CS de doubler le travail du Syndic.

→Le CS demande que le Syndic le rende systématiquement destinataire en copie mail (donc sans frais ni travail complémentaire) des quelques courriers et/ou informations demandés par le CS et les AG des copropriétaires et de les joindre à ses envois collectifs (appels de fonds, convocations AG et PV des AG, etc.).

15- **Programmation de la réfection du ravalement**,

du bardage et de l'isolation des deux façades :

a. Programmation du ravalement :

La réfection du bardage et de l'isolation est envisagée de mai à septembre 2010 côté vallée et 2011 côté piste.

b. Précisions demandées par le CS :

Le questionnaire fourni par le CS au Syndic afin d'éclairer les copropriétaires dans leur choix n'a pas été transmis à M. SILVESTRE architecte. Celui-ci a répondu à la plupart des questions posées.

-Résistance, longévité et assurances sur les différentes catégories et nomenclatures de bois (sapin, mélèze) et/ou matériaux imputrescibles (versalite) utilisables pour le bardage : choix conseillé, le sapin traité et lasuré.

-Rythmicité et coût de l'entretien respectif à faire pour chaque catégorie : au mieux tous les cinq ans à frais limités et sans échafaudage (volant ou nacelle).

→Un estimatif correspondant à cet entretien sera fourni par l'architecte au Syndic et au CS.

-Isolant de 12cm (laine de verre : panolène) et imperméabilisation des surfaces non bardées.

→Le Syndic fournira au CS leurs caractéristiques techniques en sa possession (en particulier coefficients d'isolation et/ou de conductivité thermique) pour diffusion aux copropriétaires.

-Traitement d'imperméabilisation des balcons : obligatoire en cas de doute sur leur porosité.

→L'architecte s'engage à fournir au Syndic et au CS les caractéristiques techniques des carreaux et du ciment colle à utiliser permettant l'accrochage sur cet imperméabilisant.

c. Corrections du dossier ravalement effectuées par le CS :

-Sous-dossier Ravalement façades/Piste/Bardage : manquent les pages 2 à 4 ?

-Fournir les entreprises retenues par Les Cottépens et les critiques concernant leur sélection ?

-Charpente : raison des différences considérables entre Renault et TDI sur les ossatures bardages, les encadrements tableaux et les bavettes menuiseries ?

-Zones découvertes : vérifier que le calcul de surface exclut bien certaines surfaces anciennement découvertes faisant l'objet d'une extension d'isolation et de bardage. Le traitement est-il limité aux zones finalement découvertes (imperméabilisation, etc.) ?

-Zones de décrochement béton côté vallée. Existe-t-il une impossibilité technique de renforcement de l'isolation ?

-Le traitement des acrotères très dégradés par la pose sauvage de câbles et enseignes au-dessus de la galerie marchande devrait faire l'objet d'une interdiction et d'une proposition d'aménagement évitant ces dégradations (pose en façade, socle ou poteau en bordure de pavage, accrochage par emboîtement ou serrage,... ?)

-Choix des bardages classe III, classe IV, matériaux de synthèse : il est indispensable de fournir outre le prix des travaux de ravalement et bardage, leur durabilité, la rythmicité prévisionnelle et le prix de leur entretien (comportant lasures, main d'œuvre, volant ou nacelle, etc.) ?

-Le traitement d'étanchéité doit s'accompagner de la fourniture des caractéristiques techniques des ciments colle et carrelages à utiliser secondairement sur ces revêtements ?

-Destination des anciens bardages à préciser : non récupérables, déchetterie, coût ?

-Précisions techniques sur Panolène, Skinflex (Réf.2.5 page 6), lasure Woodline (Réf.2.12 page 9) ?

-Quatre lignes répétées (Réf.2.4 page 5) à supprimer ?

-Nombreuses corrections d'orthographe à faire, par exemple : « les AGNOLINS » ou certaines lignes qui les accumulent (par exemple Réf.1.8 page 3 « les gravois ou déchêts divers sont rassemblés... », etc. ?

Le Président du Conseil Syndical
Les Agnelins