

# **RAPPORT MORAL EXERCICE 2017/2018**

*Mandelieu le 31 mars 2018*

Chers copropriétaires,

C'est la septième année consécutive que notre équipe de conseillers syndicaux établit son rapport moral sur l'exercice écoulé du 1<sup>er</sup> avril au 31 mars, toujours dans la même optique de satisfaire au mieux le maximum de copropriétaires.

Cet exercice a été encore bien rempli car voici les actions que nous avons menées :

- Clôture du dossier sinistre du 3 octobre 2015, plus de deux ans et demi de travail assidu et de chiffrage.
- Exécution d'une partie des travaux demandés par la municipalité contre le risque d'inondabilité de la résidence.
- Réalisation des travaux prévus dans les résolutions de la précédente Assemblée Générale.
- Reprise du revêtement des coursives des caves.
- Travaux d'amélioration et de sécurisation de notre résidence.
- Lutte contre l'incivisme.

## **Dossier sinistre du 3 octobre 2015**

Comme nous l'espérions ce dossier se clôture d'une façon très favorable, aucun coût supplémentaire pour les copropriétaires. Nous avons même pu en profiter pour faire des embellissements dans notre résidence, sans débours supplémentaires (amélioration du jardin, changements des pousoirs électriques dans tous les bâtiments, travaux supplémentaires pour la piscine, modernisation des enseignes lumineuses etc.)

Ce petit bonus est dû à une bonne gestion et un bon suivi de l'ensemble du dossier sinistre dès sa constitution :

- Acceptation du montant proposé par les assureurs après 6 propositions.
- Recherche de nouveaux fournisseurs aux devis inférieurs à ceux remis initialement aux assureurs.
- Réalisation en interne de travaux importants, nettoyage, peinture etc.

## **Chaufferie**

La nouvelle chaufferie (5 chaudières) nous a permis de réaliser de substantielles économies de gaz.

Au cours de cet exercice de nombreuses interventions d'amélioration de réglage chaudières ont encore été effectuées.

## **Travaux contre le risque d'inondabilité :**

(Imputés sur Loi Alur)

- Rehaussement à 80 cm du niveau de la route de toutes les aérations extérieures des sous-sols.
- Sécurisation des ascenseurs avec remontée automatique au rez-de-chaussée après 5 mn au sous sol et blocage au rez de chaussée si présence d'eau au sous sol.
- Installation d'une nouvelle pompe broyeuse dans le garage sous-sol vers le bât. E.
- Branchement de 7 pompes broyeuses sur un groupe électrogène de secours installé dans un abri sortie garage bât. B/C

## **Travaux votés lors de la précédente Assemblée :**

- **Piscine** : Les travaux ont été retardés en raison des conditions climatiques. Lors de l'enlèvement des dalles, on s'est aperçu que l'entourage en résine de la piscine avait été posé sur des pierres totalement spongieuses. Il n'était pas concevable de les conserver ainsi, sans fragiliser la nouvelle plage que nous installions. De plus la garantie décennale aurait été remise en cause. Nous avons décidé de refaire également cet entourage dont le coût a pu être négocié avec l'entrepreneur et comptabilisé dans le dossier sinistre. Malgré ces déconvenues nous resterons dans le budget voté.

- **Porte coupe-vent bât. C** : Porte posée
- **Porte automatique bât. D** : Porte posée

### **Travaux d'amélioration et de sécurisation de la résidence**

- Remise en état de toute l'installation VMC de tous les bâtiments.
- Réfection des bordures du terrain de boules en bois autoclavé (en interne).
- Habillage des entrées porte coupe vent des bâtiments A et B (en interne).
- Remplacement de 450 poussoirs électriques (en interne).
- Installation de 4 nouveaux bancs pour le jardin et la piscine (en interne).
- Révision et changement de tous les purgeurs et vannes défectueux sur les toits.
- Remise en service de l'alarme à la loge, en cas de fuite d'eau à la chaufferie.
- Modernisation des enseignes signalétiques des bâtiments.
- Mise en place de protection en zinc sur les 5 accès toits terrasses communes suite aux infiltrations pluvieuses par grand vent.
- Création d'un espace de jeux pour les enfants.
- Installation de 2 caméras sur la piscine pour éviter les incivilités de l'année passée et faciliter le travail des gardiens. (Nous précisons que notre personnel a accepté, encore cette année, d'assurer la surveillance de la piscine 7 jours/7 en juillet et août, ce qui nous évite d'importantes charges supplémentaires).

### **Chasse à l'incivisme**

Malheureusement nous n'arrivons pas à éviter certains débordements, mais il y a une nette amélioration grâce :

- A la vigilance de nos gardiens.
- A la vidéoprotection qui nous a permis de régler de nombreux incidents.
- Aux lettres personnelles adressées aux contrevenants et à leurs propriétaires s'il s'agit de locataires.
- Aux affichages de rappel

Voici une liste non exhaustive des travaux réalisés cet exercice, sans oublier le remarquable site Internet du Riou de l'Argentière, parfaitement tenu et actualisé régulièrement par un membre du Conseil Syndical, qui permet à tous de suivre la vie de notre résidence presque quotidiennement.

Nous vous remercions de la confiance que beaucoup d'entre vous nous ont témoignée tant verbalement que par écrit, et soyez assurés que nous poursuivrons notre action avec la même détermination.

La Présidente du Conseil Syndical

A.M. RODOT