

# Le Riou de l'Argentière

## COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL DU 13 JANVIER 2020

**Etaient présents : Mme RODOT**

**Mrs EYMERIE - GAILLARD – JACQUIN Bruno – JACQUIN Denis**

**Absent : Mme THYZY-**

**Syndic : Mme FOURNIER – Mr BLAZY**

## SINISTRES DES 23 NOVEMBRE ET 1<sup>er</sup> DECEMBRE 2019

### Assurances :

*Un expert de coordination d'assurances a été missionné par la copropriété pour défendre notre dossier auprès de la Compagnie d'Assurances, comme lors du sinistre d'octobre 2015.*

### LISTE NON EXHAUSTIVE DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT OU DE REMISE AUX NORMES

#### Chaufferie :

*2 devis ont été remis à l'expert :*

- 1 pour la remise en route provisoire de 3 chaudières inondées pour assurer un minimum de confort aux résidents,*
- 1 pour le remplacement intégral des chaudières et de toutes les pièces ayant été dégradées lors des sinistres, notre chaufferie étant pratiquement neuve.*

#### Nettoyage parkings sous-sol :

*La Société 3ID a procédé au nettoyage du parking sous sol et des box avant les fêtes de fin d'année pour permettre leur remise en service. De plus par mesure d'hygiène un nettoyage sommaire et une désinfection des coursives des caves ont été faits en même temps.*

#### Nettoyage des caves :

*Avant toute intervention de la Sté 3ID pour le nettoyage des caves, il était indispensable que ces dernières soient vidées. Nous avons malheureusement eu des difficultés à joindre tous les propriétaires et avons passé beaucoup de temps en rappel pour obtenir satisfaction.*

**Une fois la majorité des caves vidées, certains résidents ont déposé leurs détritux dans les caves vides, nous obligeant à faire intervenir une Sté extérieure pour le vidage complet.**

**Nous avons noté au cours de ce sinistre un incivisme notoire, que nous n'avons pas eu en 2015.**

*Aujourd'hui les coursives et les caves des bâtiments E, D, C sont totalement nettoyées, et les bâtiments B et A seront terminées le 17 janvier prochain.*

#### Electricité :

*2 devis ont été remis à l'expert :*

- . 1 pour le dépannage d'urgence,*
- . 1 pour la réfection totale du circuit électrique ayant été inondé*

### **Ascenseurs :**

*Dans un premier temps nous avons fait remettre en service très rapidement les petits ascenseurs, puis les grands dès que l'eau a été évacuée, en les bloquant au rez-de-chaussée en attendant le nettoyage des caves.*

*Les caves étant nettoyées, quelques interventions techniques étant encore nécessaires dans le cufrage des ascenseurs, nous espérons être en mesure de remettre tout en service avant la fin du mois de janvier.*

*Par ailleurs, deux cabines (Bât. B et E) sont à refaire, ces cabines ayant été stoppées au sous sol lors de la coupure de courant.*

### **Peinture murs parking, mur et sol des coursives :**

*Devis établis et remis à l'expert pour accord.*

### **Remplacement portes d'accès garage et portail :**

*Le portail a été remis en service provisoirement, en attendant l'accord de l'assureur pour une réparation définitive.*

*Les portes d'accès garages doivent être posées d'ici la fin du mois de janvier.*

### **Remplacement portes des caves :**

*Un devis a été remis à l'expert nous attendons son accord pour passer commande.*

*Nous rappelons qu'un pouvoir nous autorisant à changer votre porte vous a été adressé en décembre pour remise au Cabinet Phénix pour le 30 décembre 2019 au plus tard.*

*Nous avons encore beaucoup de personnes qui ne nous l'ont pas retourné.*

*Il faut savoir que nous devons obligatoirement remettre ce document aux assureurs pour obtenir leur accord de passation de commande.*

### **Vidéo-surveillance :**

*Le local se trouvant au sous-sol d'un bâtiment, il sera à nouveau disponible. Un devis a été remis à l'expert et avons demandé l'accord pour commander les travaux en urgence.*

### **Piscine :**

*Tous les devis ont été remis à l'expert et sont en attente d'accord.*

*Nous avons noté les principaux devis, mais bien d'autres, plus minimes, s'ajoutent à cette liste. Nous sommes, malheureusement, dans une situation similaire à celle d'octobre 2015.*

## **RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL SUITE A LA REUNION DU 9/01/2020 A LA MAIRIE**

***Nous sommes dans l'attente du compte rendu officiel de la Mairie avec les nouvelles prescriptions pour la fin du mois de janvier.***

*Après les deux sinistres consécutifs que nous venons de subir, la Municipalité a convoqué individuellement les représentants des 20 copropriétés concernées par les travaux d'inondabilité qui doivent être subventionnés à 80 % et dont l'exécution ne cesse d'être reportée.*

*Etaient présents à cette réunion :*

*4 Membres du Conseil Syndical, la coordinatrice chargée du dossier à la Municipalité, 2 Membres de la Société des Canaux de Provence, 1 Maître d'œuvre délégué, 1 représentant du Syndic.*

***Etait absent, à notre grande surprise, le représentant de la Communauté Cannes Pays de Lérins pourtant principal coordinateur sur ce dossier.***

*En préambule, la coordinatrice chargée du dossier à la Mairie a fait un historique sur les différentes mesures entreprises depuis les inondations d'octobre 2015.*

*Le Conseil Syndical a précisé que ce soit sur le plan technique, administratif, financier, il avait tout mis en œuvre pour que dès 2017, notre dossier soit finalisé. **Tout a été fait en temps et en heure et entériné par notre Assemblée Générale du 29 juin 2017.***

*Un dossier complet reprenant les éléments ci-dessus, ainsi que les plans d'évacuation des eaux pluviales a été remis à la Municipalité, ainsi qu'un au Maître d'Ouvrage délégué.*

*Nous avons appris lors de cette réunion qu'un nouveau PPRI élaboré en décembre 2019, après les 2 dernières inondations et qui sera officialisé en décembre 2020, modifie les normes établies après octobre 2015, ce qui nous conduit à rehausser de 60 cm toutes les aérations des sous-sols, ainsi que de prévoir les batardeaux d'une hauteur de 1,50 m, au lieu de 1 mètre initialement demandé.*

*En ce qui nous concerne nous n'avons que deux batardeaux à faire réaliser, ce qui est relativement minime par rapport aux résidences qui ont eu des appartements en rez-de-jardin inondés. **C'est la raison pour laquelle le Conseil Syndical a exigé qu'une date butoir soit déterminée pour l'exécution des travaux et que ceux-ci soient terminés avant le 30 septembre 2020.** Une réponse doit nous être faite le 15 février 2020 au plus tard.*

**Ces deux batardeaux doivent être installés d'une manière ou d'une autre pour l'automne prochain. Il n'est plus possible de risquer de nouvelles inondations dans notre résidence, qui, outre les forts désagréments, dévalorisent nos biens.**

*D'autre part, nos observations nous ont permis de constater que le Riou ne nous inondait pas directement. Ce sont les évacuations défailtantes des eaux de pluie de l'Avenue du maréchal Juin qui ont impacté notre copropriété. Le Riou de l'Argentière étant la dernière résidence sur l'Allée Jacques Cartier allant vers la rivière, nous cumulons dans notre circuit tous ces écoulements.*

*Nous avons aussi constaté l'ensablement des bouches d'évacuation et donc l'obsolescence totale des réseaux d'évacuation tant sur l'Allée Jacques Cartier que sur l'Avenue du Maréchal Juin. **Ce point primordial a été évoqué et une réunion avec les services techniques de la ville va être programmée en février prochain.***

### **Evacuation des eaux pluviales :**

*En préliminaire à la prochaine réunion technique avec la Mairie concernant l'évacuation des eaux pluviales le Conseil Syndical étudie différentes options d'amélioration telles que :*

- L'établissement d'un plan complet des réseaux eaux de pluie,*
- La création d'un réseau propre à notre résidence qui serait en doublure avec celui commun existant sur l'A.S.L.*
- Le renforcement et la création de drains coté jardin.*
- La pose d'une porte étanche à la chaufferie ...*

*La suggestion d'une copropriétaire de supprimer une des deux entrées au garage sous-sol a été étudiée.*

## POINT SUR LES PROCEDURES

### **Remboursement des dépenses engagées en raison de la demande d'annulation des A.G. 2013/2014 :**

*L'avocat doit nous fournir le décompte des sommes encaissées (environ seulement 50 % des sommes dues). Nous sommes toujours dans l'attente des démarches de l'huissier qui a engagé les actions en recouvrement.*

### **Montant des sommes dues par les propriétaires débiteurs :**

*Les impayés au 31 décembre 2019 se montent à 109 000 euros, en nette amélioration par rapport au 30 novembre 2019 (139000 euros).*

*Un nouveau rendez vous pour examen des dossiers des propriétaires débiteurs est prévu le 14 janvier 2020 chez notre Avocate Maître Gillet. Quelques nouveaux dossiers devraient être mis en recouvrement.*

## DIVERS

### **Remplacement de Philippe :**

*Monsieur Fabrice LOUCHEZ prendra ses fonctions le lundi 20 janvier 2020. Il sera en doublure avec les gardiens jusqu'au 31 janvier 2020.*

*A partir de cette date Vasyl sera présent avec lui tout le mois de février pour l'aider dans la connaissance de la résidence.*

### **Mise à jour des relevés annuels ISTA (répartiteurs chauffage) :**

*Monsieur Bruno Jacquin se chargera de la transmission des informations pour la mise à jour des nouveaux copropriétaires.*

### **Réfection de l'Allée Jacques Cartier :**

*Prévue en février après les travaux effectués sur la Résidence « les Golfeurs ».*

### **Sinistre du E107 :**

*Après avoir contacté trois géomètres, nous sommes dans l'attente d'un devis pour ce travail de relevés.*

### **Thyssen :**

*Un rendez-vous va être pris avec cette Société pour avoir des explications sur l'immersion de deux cabines d'ascenseurs alors qu'elles avaient été équipées de système anti-inondation !*

### **Le nouveau site de la résidence sera en ligne le 20 janvier prochain.**

*Pour information, notre site a eu une moyenne de 419 visites par mois en 2019. Avec les inondations, ce chiffre est passé à 727 visites en novembre et 1417 en décembre 2019. Nous sommes heureux qu'il vous soit utile...*

**PROCHAIN CONSEIL SYNDICAL LUNDI 24 FEVRIER 2020 à 10 heures**

*La Présidente du Conseil Syndical*

**A.M. Rodot**