

Le Riou de l'Argentière

Compte-rendu CONSEIL SYNDICAL du mardi 25 juin 2024

Etaient présents : Mme RODOT -, MM. B. JACQUIN-D. JACQUIN -EYMERIE -
SCHONFELD - THOUVENOT

Par visio conférence : Mme THIZY

REEMPLACEMENT DES CANALISATIONS

Avancement des travaux

A la fin du mois de juin le bâtiment sera totalement terminé, exception faite de l'appartement A 303 au 3^{ème} étage pour lequel l'accès nous est formellement refusé par la locataire.

Nous avons fait intervenir un huissier qui n'a pu avoir gain de cause et nous a obligé à faire une procédure en référé pour pouvoir faire intervenir un serrurier et la gendarmerie. Le référé nous a autorisé à effectuer les travaux, mais maintenant nous sommes bloqués par la gendarmerie qui doit avoir l'aval de la Préfecture pour procéder à l'ouverture de la porte.

Malgré de très nombreuses relances, à ce jour nous ne disposons pas de nouvelles informations.

Il est déplorable d'être dans l'obligation de faire une telle procédure qui oblige les plombiers à modifier leur planning et perturbe l'avancement des travaux de raccordement entre le 2^{ème} et 4^{ème} étage de cette colonne.

Il est évident que tous les frais occasionnés par cette procédure seront à la charge du propriétaire

Maintenant que les travaux sont quasi terminés et après une première réception du bâtiment A, une note sera affichée demandant aux résidents de signaler à la loge toute éventuelle anomalie qu'ils pourraient rencontrer avec la nouvelle installation.

Date d'arrêt des travaux pendant la période estivale :

Comme décidé lors de la dernière Assemblée Générale, aucun travaux bruyants ne doivent être réalisés en juillet et en août. Il est bien évident que l'entreprise de plomberie respectera cette règle.

Date de démarrage des travaux aux bâtiments E et D

Les travaux commenceront en septembre. Des informations préalables vous seront communiquées plusieurs semaines à l'avance.

*Nous demandons, dès à présent, aux propriétaires de vérifier si les clés se trouvant à la loge existent et **sont toujours d'actualité**. Si ce n'est pas le cas, cela présente un très gros problème pour l'organisation des travaux.*

Pour certains appartements nécessitant de travaux privatifs spécifiques

- *Mise en place d'une procédure d'acceptation du devis par le Syndic.*
- *Mise en place d'une procédure de paiement direct à l'entreprise GIOIOSA avant travaux.*

TRAVAUX EFFECTUÉS OU À VENIR

- *Remplacement porte de garage (Micromatix) Fait.*
- *Remplacement de la chaîne de parking coté poubelles (après plusieurs mois de discussions avec les assurances le devis a été accepté. Les pièces sont en commande et la chaîne devrait être remise en service 2^{ème} semaine de juillet. (Azur Domotic)*
- *Pose de cellules aux ouvertures des portes basculantes garage. Fait. (Micromatix)*
- *Remplacement du portier extérieur. Fait, (nous sollicitons la participation de l'A.S.L. ce portier se trouvant sur l'allée Jacques Cartier).*
- *Remplacement cyprès morts de l'avenue Maréchal Juin. Fait. (NB jardins).*
- *Pose de feuillage artificiel entrées coté jardin bâtiments A et B. Fait. (NB jardin)*
- *Peinture dans les cuvelages des terrasses refaites depuis 2020. Deux terrasses ont été faites, les autres seront faites après la saison estivale. (en interne).*
- *Peinture des tuyaux VMC sur les toits. Ces travaux seront effectués après la saison estivale. (en interne).*
- *Sous faces des balcons B 906 et E 502. L'entreprise RJ bâtiment se rendra sur place pour faire un diagnostic et établira un devis si nécessaire.*

Devant le nombre important de balcons non entretenus, nous demanderons à la Sté CABESTAN lors de leur passage pour solidifier les bandeaux et les pieds de scellement en automne prochain, de nous signaler les propriétaires dont les balcons nécessitent un entretien urgent.

Une relance leur sera faite pour qu'ils prennent conscience que ces travaux de réfection coûtent très cher à la copropriété.

ÉNERGIES

GAZ

Résultat de la demande de BEEAT à GAZ EUROPÉEN pour une consommation excessive de gaz pour l'exercice.

GRDF, détenteur des compteurs, a reconnu une erreur et nous a fait une proposition d'avoirs que BEEAT trouve insuffisante. Les négociations sont toujours en cours et nous espérons avoir satisfaction.

Nous avons renouvelé notre contrat avec GAZ EUROPEEN pour 12 mois jusqu'au 30 juin 2025, les conditions nous étant parues raisonnables.

ÉLECTRICITE

- **Souscription d'un nouveau contrat avec TOTAL ENERGIES** pour 18 mois avec des taux beaucoup plus intéressants qu'ENGIE dont le contrat a été résilié pour le 31 juillet 2024.
- **Etude de capteurs solaires :**
BEEAT a été consulté pour la faisabilité de ces travaux conformément au DPE établi.
- **Explication de la facturation électrique copro/garage privé**
Tous les utilisateurs d'électricité ont un sous-compteur dans leur box. Le relevé est fait tous les 31 mars et transmis à la comptabilité pour être inclus dans les charges des copropriétaires concernés.
- **Résultat du contrat signé pour la pose de recharge de voitures électriques**
Pas de demande à ce jour.

FINANCES

Copropriétaires débiteurs au 25 juin 2024 : 52 000,00 €

Echéance du 1^{er} juin à déduire : 27 000,00 €

Explication sur l'appel de fonds du 1^{er} juin appelé avec les charges de juillet.

En raison du faible montant de cet appel, le Syndic a pensé souhaitable de les grouper avec les charges de juillet. Le syndic a pris en compte le mécontentement de certains propriétaires et ne renouvellera plus une telle opération.

Factures en attente de paiement : 46 000,00 €.

Contentieux Mme BATY

Le dossier a été plaidé le 18 juin et le délibéré est prévu le 20 septembre prochain.

L'Assemblée Générale est fixée au **VENDREDI 27 SEPTEMBRE 2024**

- Une présentation provisoire des résultats a été faite par M. Denis JACQUIN.
- Une première liste de résolutions à présenter a été établie.
- Un contrôle des comptes va être fait courant juillet avec la comptabilité.
- Tout sera finalisé lors de notre prochain conseil syndical prévu le 6 août 2024.

PISCINE

Problème de consommation d'eau excessive (10 m³/jour en moyenne)

Différentes recherches ont déjà été effectuées, mais sans résultat. Nous avons pris contact avec une entreprise spécialisée dans les recherches de fuite par ultrasons et produits traceurs. L'intervention aura lieu mardi 9 juillet. La piscine sera fermée ce jour là.

QUESTIONS DIVERSES

Fuites importantes après les orages au sous sol du bâtiment E

L'Entreprise COMBES viendra sur place le 17 juillet 2024 passer des caméras dans les bouches d'aération où l'eau s'est infiltrée. Suivant les résultats nous ferons faire des devis de réparation.

Contrat d'entretien des batardeaux

Nous avons pu après plusieurs mois de réclamation obtenir la pièce manquante pour procéder à l'entretien. Le premier entretien est prévu en septembre prochain (date à déterminer).

Demande de M. BERNAZ : Regroupement de deux appartements E104 et E105

Le nouveau dossier déposé a paru satisfaisant au Conseil Syndical. Cette demande fera l'objet d'une résolution lors de notre prochain Assemblée Générale.

Stationnement gênant pour les pompiers vers les bâtiments CDE et des scooters:

Une proposition d'aménagement du parking des bâtiments C/D/E sera soumise à la prochaine Assemblée Générale.

Ombre de la plage piscine :

Des devis ont été établis et seront soumis lors de la prochaine Assemblée générale.

Date du prochain Conseil Syndical : le 6 août 2024 à 14 h 30

La Présidente, Anne-.Marie RODOT