

## **RAPPORT MORAL EXERCICE du 1<sup>er</sup> AVRIL 2023 au 31 MARS 2024**

Chers Copropriétaires,

Cet exercice a été très chargé car nous avons débuté en septembre 2023 le changement des canalisations d'eaux chaude et froide.

Nous vous avons longuement expliqué dans nos rapports de conseils syndicaux et sur le site le déroulement des opérations au fur et à mesure des avancements et nous pensons que vous avez tous apprécié ces informations.

Pour notre part, nous sommes très satisfaits des travaux effectués par l'entreprise GIOIOSA. Les travaux à ce stade ont été effectués dans les délais impartis en minimisant au maximum la gêne pour les résidents.

Fin juin 2024 nous avons terminé le bâtiment A. À l'exception d'un appartement dont l'accès nous a été refusé. Il est surprenant de constater ce genre d'obstruction de la part d'un individu contre une décision d'intérêt général. Mais nous vivons, au Riou de l'Argentière, dans une micro-société où tous les cas de figure sont envisageables. Ce problème qui pénalise la finalisation des travaux sur cette colonne devrait être réglé par une procédure juridique engagée par notre syndic.

Dès début septembre nous entamerons les bâtiments E et D. Des informations précises vous seront données quelques semaines au préalable. Nous comptons sur vous pour aider les gardiens à la récupération des clés des appartements, car tout manquement entraîne automatiquement un travail supplémentaire dans l'organisation des travaux et un retard dans le planning.

Ces travaux sont d'une priorité absolue car nous avons eu, au cours de cet exercice encore, de très nombreuses fuites d'eau provoquant plusieurs sinistres dans nos appartements. L'entreprise GIOIOSA a été très réactive sur ces sinistres.

### **NOS BESOINS ENERGETIQUES**

#### **GAZ**

Comme nous l'avons fortement ressenti dans l'exercice précédent, le taux du gaz est resté élevé durant cet exercice malgré une légère baisse par rapport à l'année dernière. Nous n'avons pas pu bénéficier du bouclier tarifaire pour cet exercice, car le tarif du gaz se trouvait en dessous de la limite fixée pour cela.

Pour l'avenir nous allons être obligés de revoir notre budget gaz car nous sommes à nouveau en dépassement malgré des conditions correctes que nous avons eues avec le contrat signé jusqu'au 30 juin 2024 avec GAZ EUROPEEN.

Nous avons reconduit ce contrat jusqu'au 30 juin 2025 dans les mêmes conditions que le précédent.

De nouvelles taxes sont prévues au 1<sup>er</sup> juillet 2024.

#### **ELECTRICITE**

Le prix du kWh a encore beaucoup augmenté dans cet exercice et cela malgré les procédures d'économie de consommation que nous avons engagées tout au long de l'année.

Nous dépassons le budget prévisionnel, mais nous avons pu bénéficier d'un bouclier tarifaire, qui nous a permis de limiter nos dépenses.

Notre contrat avec ENGIE venant à échéance au 31 juillet 2024, nous avons consulté plusieurs fournisseurs et avons signé avec TOTAL ENERGIES un contrat de 18 mois. La meilleure offre aux meilleures conditions.

Néanmoins, comme pour le gaz, de nouvelles taxes étant prévues au 1<sup>er</sup> juillet 2024, nous allons être dans l'obligation de modifier nos budgets initiaux.

## TRAVAUX

### Etanchéité des terrasses :

Huit terrasses ont été refaites (voir annexe bilan des dépenses).

Les grosses pluies de la fin de l'hiver ont fait de nombreux dégâts sur les toits/terrasses et sur de nombreux balcons provoquant des infiltrations dans les appartements des étages inférieurs.

Pour l'exercice prochain nous sommes dans l'obligation d'augmenter ce budget car de nombreux balcons sont en attente de réfection. Des fissures doivent être colmatées.

**Nous rappelons que les balcons sont des parties communes à usage privatif. Ils doivent être entretenus par les résidents** (végétation invasive, goulottes bouchées, etc.).

**Si cet entretien n'est pas fait correctement, les dalles deviennent poreuses et laissent l'eau s'infiltrer dans les étages inférieurs.**

**En entretenant et soignant nos terrasses et balcons correctement, nous aurons beaucoup moins de sinistres, moins de travaux donc moins de dépenses et une prime d'assurances minorée.**

### Amélioration du jardin :

Le changement de cyprès morts le long de l'avenue du Maréchal Juin a été fait. Les entrées au jardin des bâtiments A et B ont été refaites en feuillage artificiel. Le manque d'espace entre les allées et les terrasses privatives ne permettant pas de plantations naturelles.

### Scellement des pieds de balcon :

Dans l'objectif d'une maintenance annuelle, nous avons été dans l'obligation de prolonger les travaux d'une semaine en raison des nombreuses dégradations. Le chantier a duré 5 semaines au lieu des 4 initialement prévues.

Les années passant, nous nous apercevons que c'est désormais sur 5 semaines que nous devons programmer ces travaux chaque année en dépense sur le budget de la Loi ALUR.

### Les travaux en interne :

Il est bien évident que cette liste est loin d'être exhaustive car tout au long de l'année nos gardiens ont toujours été présents pour faire eux mêmes des travaux afin de minimiser les frais d'intervention d'entreprises extérieures.

**Nous tenons à les remercier pour cela et pour l'excellent travail effectué dans le suivi des travaux de réfection des canalisations.** Sans leur présence, l'entreprise aurait eu beaucoup plus de difficultés à tenir ses délais.

Notre **site internet**, tenu par un membre du Conseil Syndical, est un journal avec photos à l'appui, qui permet aux propriétaires permanents ou non-permanents de suivre la vie de leur résidence. Il contient aussi tous les règlements de copropriété pour les résidents en général et une page dédiée concernant uniquement les copropriétaires. C'est un site de conseil et de convivialité.

Votre **Conseil Syndical**, malgré les difficultés qu'il a pu rencontrer au cours de cet exercice, a continué à entretenir de bonnes relations avec les résidents, surveiller les travaux, valoriser notre résidence. Ceci en tenant toujours compte des budgets et en respectant les résolutions adoptées lors des Assemblées Générales.

La Présidente  
Anne Marie RODOT

*5/07/24 AMR*