

# Le Riou de l'Argentière

## COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL DU 19 OCTOBRE 2020

**Etaient présents :** Mmes ROBERT - RODOT - THYZY  
Mrs EYMERIE - JACQUIN Bruno - SCHÖNFELD

**Absent :** M. JACQUIN Denis –

**Syndic :** Mr BLAZY – Mme FOURNIER

***Une note du Syndic sera diffusée prochainement à l'ensemble des copropriétaires concernant le futur du Cabinet PHENIX CONSULTANTS.***

### AVANCEMENT DES TRAVAUX POUR LA PROTECTION CONTRE LES INONDATIONS

#### **Plomberie Sté GIOIOSA :**

*Les pompes installées au sous-sol vers le bâtiment E sont à vérifier suite aux problèmes lors des essais de fonctionnement. Les contrôles sont en cours.*

#### **Electricité Sté BERNARD ELEC :**

*La puissance des pompes ayant été augmentée, nous rencontrons quelques problèmes au niveau des groupes électrogènes (en cours de traitement).*

#### **Maçonnerie RJ BATIMENT :**

*Quelques modifications seront faites très prochainement pour améliorer l'aération de l'abri des groupes électrogènes.*

#### **Drainage du jardin STE OASIS :**

*Travail terminé et très bien réalisé.*

#### **Batardeau manuel pour chaufferie STE MICROMATIX:**

*Il a été installé avec succès par les gardiens lors de la dernière alerte du 2 octobre dernier.*

*Pour permettre une installation rapide les éléments du batardeau ont été stockés dans le sous-sol sur un rack à proximité de la chaufferie.*

### **Passage de caméras STE COMBES :**

Contrôle de tous les circuits sous-sol et jardin des eaux pluviales se déversant dans le Riou. Tous les réseaux sont propres et en bon état. Seul problème important : la sortie sur le Riou est obstruée.

Les services techniques de la municipalité et la direction du Golf Old Course vont être contactés pour que nous puissions avoir l'autorisation d'intervenir sur leur domaine.

(Pour information, depuis le conseil du 19 octobre, l'autorisation a été obtenue et les travaux se feront avant la fin du mois.)

### **Installation des Water-Gates FOURNIS PAR LA MUNICIPALITE ;**

Avant l'alerte rouge du 2 octobre dernier les Water-Gates ont été installés dès 7h00 du matin pour minimiser les éventuelles entrées d'eau dans les sous-sols. Ces protections sont provisoires en attendant la pose définitive des batardeaux pour l'année prochaine. Elles auraient été efficaces pour les inondations de 2019 mais insuffisantes pour celles de 2015.(voir les explications de fonctionnement sur le site internet de notre résidence)

Nous avons gardé ce dispositif stocké sur un bord de la montée des garages pour en permettre le positionnement par une seule personne en cas d'alerte.

Nous les rangerons à partir du 1<sup>er</sup> janvier prochain période où les risques d'inondations s'amenuisent.

## **MODIFICATIONS DU PARKING EXTERIEUR - ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES**

### **Nouvelle cotation :**

Une nouvelle cotation a été demandée à la Sté CHAPUT sur l'éventualité de réaliser une rigole centrale pour une meilleure évacuation des eaux pluviales. Cette Sté a jugé que cette rigole n'aurait aucune utilité. Un autre avis et une nouvelle cotation seront demandés à la Sté COLAS, très rapidement.

### **Projet lié à une canalisation supplémentaire du réseau d'écoulement :**

Ce projet engendre des coûts très importants (étude topographique, traçage et repérage des réseaux souterrains (eaux, électricité, gaz, fibre etc.), architecte, appel à un bureau VRD pour la réalisation de la canalisation). Suite à cela, dépôt d'un dossier auprès de la Préfecture et des services compétents pour obtention des autorisations administratives.

Dans l'immédiat, devant l'importance des travaux par leurs durées, leurs coûts et la complexité du dossier administratif, ce projet a été abandonné.

Nous espérons que tous les travaux entrepris par la municipalité, par nous-mêmes et les futurs batardeaux nous mettrons à l'abri de nouveaux désastres.

## TRAVAUX RESIDUELS CONCERNANT LES DERNIERES INONDATIONS

### **Réfection des deux ascenseurs bât. E et B** : (Sté THYSSEN)

Travaux terminés.

### **Peinture des murs coursives caves** : (TRAVAUX EN INTERNE)

Bâtiments A & B pratiquement terminés.

### **Peinture des escaliers descendant aux sous-sols** : (TRAVAUX EN INTERNE)

Sera réalisée quand la peinture des murs des coursives sera terminée.

### **Revêtement du sol des coursives** : (DEVIS EN COURS)

Un nouveau métré a été demandé pour un devis plus précis. Nous espérons pouvoir carreler ces coursives au début de l'année prochaine. Des discussions sont en cours avec les fournisseurs.

## POINT SUR LES PROBLÈMES JURIDIQUES

Une situation sur les dossiers en cours va être demandée à notre avocate. Nous ne communiquons pas le solde des débiteurs au 19 octobre car le montant aurait été erroné en raison de la proximité du 1<sup>er</sup> octobre, date d'échéance de l'appel de charges. Lors du prochain conseil de novembre nous indiquerons le nouveau montant des débiteurs.

## DIVERS

### **Instauration d'un SMS d'alerte pour les véhicules du sous-sol**

Dans le cas où Mandelieu serait en alerte rouge inondations, la personne du Conseil Syndical chargée de la communication et les gardiens mettent en place une alerte par SMS qui sera adressée à tous les résidents ayant leurs véhicules au sous-sol afin de les retirer le plus rapidement possible. Il faut savoir que dès que les Water-Gates sont mis en service, il est très difficile de sortir les véhicules et cela sera impossible avec les batardeaux définitifs.

### **Chauffage :**

Les nouvelles chaudières sont toutes opérationnelles et le chauffage a été en service début octobre pour permettre d'affiner les derniers réglages. Quelques pièces mineures manquent encore pour terminer l'intégralité de la remise en état de la chaufferie, retard dû à la crise sanitaire. Néanmoins une première pré-réception a pu avoir lieu.

Nous rappelons qu'il est interdit de faire des travaux sur les radiateurs **dès le 1<sup>er</sup> octobre** et pendant toute la période de chauffe, la vidange d'une colonne entraînant de fortes perturbations dans les circuits de chauffage de toute la résidence.

### **Modalités de suppression des répartiteurs de chauffage :**

*En cas de démontage de radiateurs (hors période de chauffe !) les répartiteurs de chauffage doivent être dessoudés des radiateurs et obligatoirement être remis au gardien pour restitution à la Société ISTA.*

*Le résident qui aura retiré ses répartiteurs continuera à payer annuellement la location de ceux-ci, le contrat initial avec ISTA ayant été établi en 2017/2018 pour un nombre fixe de répartiteurs sur une période de **10 ans** (durée de vie du répartiteur).*

### **Enlèvement des scooters détériorés**

Le règlement de copropriété interdit à tout résident de procéder à des travaux de mécanique sur les parkings.

*Nous nous trouvons avec des scooters complètement désossés qui ne peuvent pas être remis aux encombrants, ni aux ferrailleurs, la législation l'interdisant. Nous sommes à la recherche de solutions pour nous en débarrasser.*

### **Consommation particulière d'eau :**

*Si ces consommations excessives sont dues à des problèmes de fuite sur des installations privatives, elles sont sous la seule responsabilité des résidents. Nous leur conseillons de vérifier de temps à autres leurs compteurs se trouvant dans les appartements pour contrôler leurs consommations.*

### **Protection des murs dans les sous-sols**

*Pour éviter des coups de caddys qui abiment les murs des sas et les murs avoisinants, une protection similaire à celle posée sur les portes de sas va être installée.*

Prochain Conseil Syndical : lundi 16 Novembre 2020 à 10h00

La Présidente  
A.M. RODOT

