

Le Riou de l'Argentière

COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL DU 15 JANVIER 2021

(EN COMITE RESTREINT EN RAISON DES OBLIGATIONS SANITAIRES)

Etaient présents : Mme RODOT

Mrs EYMERIE - JACQUIN Bruno - JACQUIN Denis -

Absents : Mmes ROBERT – THYZY – Mr SCHÖNFELD

Syndic : Mme BALLANSAT Présidente de Citya Phenix

Mme JEAN Mélanie Gestionnaire de notre résidence

M. BLAZY

PRESENTATION DU CABINET CITYA

Tous les copropriétaires ont reçu début janvier 2021 une circulaire par mail et par courrier postal, leur précisant les grandes lignes de la fusion Citya/Phénix.

Devant vos nombreuses interrogations nous vous apportons quelques précisions :

Ce qui va changer pour notre copropriété :

Aucun changement ne sera perceptible dans la gestion actuelle sur les prochains mois.

L'équipe :

Mélanie JEAN, accompagnée de son assistante Laurence BLONDEY, seront dédiées à la gestion de la copropriété.

Christine GUIAUD, notre comptable actuelle chez Phénix Consultants reste en charge de la comptabilité de notre résidence.

Méthodologie de travail :

Les charges seront envoyées trimestriellement à partir du 1^{er} avril 2021.

Pour les charges échéance 1^{er} janvier 2021 et l'appel pour travaux au 1^{er} février 2021, vous pouvez continuer à faire comme d'habitude, les adresser à Phénix Consultants.

Le recouvrement des charges est assuré par une responsable en contentieux. Des relances sont envoyées à 15 et 25 jours après la date d'échéance. Les frais de relance sont facturés 45 €.

Localisation :

L'agence est située 282 avenue de Cannes à MANDELIEU.

AVANCEMENT DES TRAVAUX DE PROTECTION CONTRE LES INONDATIONS

Depuis le 19 octobre 2020 (date de notre dernier Conseil Syndical) les travaux suivants ont été réalisés :

- Passage de caméras dans les canalisations d'eaux pluviales :

Tout est correct, exceptée la sortie jardin dans le Riou, complètement enterrée.(Sté COMBES).

- Débouchage de la buse et rallongement de l'évacuation des eaux pluviales dans le Riou :
(Sté OASIS).

- Pompes de relevage :

De nouvelles pompes plus puissantes ont été rajoutées.

- Deux groupes électrogènes :

Ils sont fonctionnels à ce jour.

En conclusion tous les travaux présentés lors de la dernière Assemblée Générale relatifs aux travaux de protection contre les inondations devant être engagés par la résidence, ont été effectués.

REFECTION DU PARKING EXTERIEUR

La commande est passée à la Sté CHAPUT (2 autres sociétés ont été contactées. La Sté SATEC qui s'est désistée et la Sté COLAS dont les prix sont supérieurs de 40 %.

Les travaux seront réalisés en deux temps, dans l'attente de la pose des batardeaux qui devraient être installés au plus tard le 31 août dans toutes les résidences concernées.

Nous avons intégré dans le devis la création de plots en béton pour consolider la fixation des arceaux.

Dès que nous aurons connaissance de la date prévue de commencement des travaux, les résidents concernés seront avertis pour libérer leur place de parking.

RECEPTION DEFINITIVE DE LA CHAUFFERIE

Problème de connexion Internet :

Orange doit réinitialiser la connexion entre la résidence et notre chauffagiste.

Le Bureau d'études BEEAT a la charge du suivi des travaux et de la réception définitive du chantier. Celle-ci devrait être effective avant la fin du mois de février 2021.

POINT SUR LE DOSSIER CATNAT

- *Réfection des 2 cabines d'ascenseurs* Terminées (THYSEN)
- *Peinture murs des coursives au sous-sol* Terminée Fait en interne
- *Peinture des encadrements de porte de sas et locaux techniques* Terminée Fait en interne
- *Nettoyage et peinture des escaliers menant au sous- sol* En cours Fait en interne
- *Revêtement en carrelage du sol des coursives sous-sol : Démarrage des travaux semaine du 18 janvier (RJ Bâtiments).*
- *Bilan financier : Le point est fait sur le différé restant à percevoir par les assurances.*

ASSURANCE COPROPRIETE

Nous venons de recevoir la prime d'assurances pour l'année 2021. Comme nous le craignons cette prime est majorée de 47 %. Elle passe de 58 763,00€ l'année précédente à 86 399,00€ !

En raison de cette très forte augmentation, Citya ayant dans son réseau un courtier d'assurances va demander une nouvelle cotation.

Les contrats d'assurance de nombreuses résidences ont été purement et simplement résiliés et elles ont des difficultés pour trouver un nouvel assureur.

POINT SUR LES ACTIONS EN RECouvreMENT

Les copropriétaires débiteurs ont été l'objet de deux réunions avec notre Avocat Maître Gillet et Citya fin décembre et début janvier. Les relevés de compte des copropriétaires dont les impayés sont supérieurs à 1500,00€ sont transmis à Maître GILLET pour action en recouvrement.

Pour les autres débiteurs, les services de Citya les relanceront courant janvier.

TRAVAUX EN COURS OU A VENIR

- *Deux terrasses sont à refaire :*
Les travaux commenceront la semaine du 18 janvier 2021. (R.J. Bâtiment).
- *Réfection totale de l'installation électrique au parking sous-sol :*
Travaux exécutés. (Entreprise BOUTON).
- *Consolidation des bandeaux de balcons :*
Principalement réalisés aux bats. C/D/E les Travaux ont été réalisés. 4 semaines de chantier au lieu des 3 prévues. (Sté CABESTAN).

- Fuites sur terrasse C802 :

Travaux de reprises après diagnostic de la Sté ENERGIA (Spécialiste de recherche de fuites). Nous attendons les prochaines pluies pour constater l'efficacité des reprises réalisées.

- Fuite au rez-de-chaussée dans le passage entre les bât. D et E :

Réparation faite.

- Très nombreuses réparations de fuites dans les colonnes :

Dernière fuite au bât. A : 5 appartements sinistrés.

- Changement de 7 couvertures de VMC :

Infiltration des eaux pluviales dans les appartements. (Sté FRANCK SERVICE).

- Etude pour réalisation d'un drainage supplémentaire :

Situé au rez-de-jardin bâtiment E côté piscine. Demande de devis à OASIS.

- Poutre fendue dans le parking sous-sol :

Située côté bâtiment A : Une étude et un rapport seront demandés à un ingénieur béton.

DIVERS

- Un extrait de la **base de données de la résidence** (coordonnées téléphoniques et mails des copropriétaires) sera transmis au Syndic pour une mise à jour de leurs fichiers.

- Acte notarié **parking M. HOLS** : Le dossier est en cours de finalisation.

- Une demande est en cours auprès des autorités concernées pour l'enlèvement des **épaves de scooters** immatriculés afin de contacter les propriétaires avant enlèvement.

- **Raccordement électrique illégal** d'un box sous-sol : Le propriétaire sera informé par courrier du Syndic qu'il sera de son ressort de se mettre aux normes le plus rapidement possible.

Prochain Conseil Syndical : LUNDI 22 février 2021 à 10h00
Au cabinet PHENIX CONSULTANTS

La Présidente
A.M. RODOT

