

Le Riou de l'Argentière

COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL DU 22 FEVRIER 2021

(EN COMITE RESTREINT EN RAISON DES OBLIGATIONS SANITAIRES)

Etaient présents : Mme RODOT

Mrs JACQUIN Bruno - SCHÖNFELD

Absents : Mmes ROBERT – THYZY – Mrs EYMERIE – JACQUIN Denis

Syndic : Mme JEAN Mélanie Gestionnaire Citya de notre résidence

REFECTION DU PARKING EXTERIEUR

Une réunion a eu lieu sur site avec l'Entreprise CHAPUT le 16 février pour l'organisation des travaux de goudronnage.

Les travaux se feront en deux étapes afin que la mise en place des batardeaux prévue fin troisième trimestre n'impacte pas le goudronnage. De ce fait, les zones d'accès aux garages se feront à l'automne prochain après la pose des batardeaux.

Le démarrage des travaux est prévu entre le 12 et le 19 avril 2021.

La Sté CHAPUT va être consultée pour donner un avis technique sur la bonne tenue du goudron sur l'allée principale avec les camions bennes ou si un hersage est nécessaire.

Deux ralentisseurs sont prévus : un à l'approche du portail et l'autre positionné au même endroit qu'actuellement.

Toutes les places de parking seront équipées d'un renfort béton pour fixer les arceaux. Ces renforts seront tous positionnés au même endroit pour un alignement correct lors de la pose des arceaux. Facilement repérables, ces renforts seront mis à 2,50M du bord du muret pour faciliter le retournement des voitures. Ils seront réalisés sur tous les emplacements au début de la première étape, soit mi-avril.

Nous profiterons de ces travaux pour améliorer le drainage devant le bâtiment E au niveau de l'emplacement des vélos où la canalisation actuelle est insuffisante lors de forte pluies.

Vers le local poubelles où les pins ont considérablement abîmé le revêtement, il est prévu un rabotage des racines nécessitant un élagage des arbres pour équilibrage. Cela sera effectué par la Sté OASIS.

*Un planning des travaux sera communiqué aux résidents afin que les véhicules soient déplacés. **MERCI DE BIEN VOULOIR PRENDRE CONNAISSANCE DES AFFICHAGES POUR LE BON DEROULEMENT DES TRAVAUX.** Les gardiens prendront contact avec les propriétaires ne résidant pas toute l'année sur place et dont les voitures sont garées sur le parking.*

RECEPTION DEFINITIVE DE LA CHAUFFERIE

Intervention de BEEAT :

- Remarques à la Sté ATLANTIC GUILLOT (fournisseur des chaudières)
Les petites modifications ont été faites.

- Remarques sur la puissance d'arrivée de gaz : GRDF a été avisé, des contrôles ont été fait et nous avons désormais une puissance fournie correspondant à la puissance facturée.

- Installation de l'ADLS : le nécessaire a été fait auprès du fournisseur (ORANGE).

Nous allons pouvoir prendre rendez-vous pour la réception définitive de l'ensemble de la chaufferie.

DOSSIER CAT NAT

Financièrement ce dossier va être terminé et présenté à la prochaine Assemblée Générale.
La pose de carrelage par le Sté RJ Bâtiment est en cours.

Le bâtiment A est pratiquement terminé, et le B est en cours de démarrage.

En raison de la forte pente à l'arrivée des ascenseurs et les difficultés rencontrées au bâtiment A, l'entreprise nous a demandé de racheter 30 m² de mosaïque pour obtenir un résultat plus esthétique à l'arrivée des ascenseurs dans les autres bâtiments. Ce revêtement devant durer de nombreuses années, nous avons accepté cette petite dépense supplémentaire.

ASSURANCES COPROPRIETE

Sur cinq compagnies concurrentes consultées, aucune n'a souhaité se positionner en l'absence de la mise en place des batardeaux. Nous renouvelerons notre appel d'offre l'année prochaine lorsque les batardeaux seront posés.

Dans l'attente, nous sommes obligés d'accepter l'augmentation de 47 % de notre prime d'assurance actuelle...

TRAVAUX EN COURS OU EFFECTUES

- Trois Terrasses	(R.J. Bâtiment)	Terminé
- Nettoyage des murs entourant les ascenseurs	(En interne)	En cours
- Peinture des escaliers menant au sous- sol	(En interne)	Terminé
- Nettoyage, peinture des sanitaires piscine.	(En interne)	Terminé
- Poutre fendue au sous-sol bâtiment A	(examinée par ingénieur béton)	Contrôlé
- Complément de drainage au bâtiment E	(Sté OASIS)	Terminé
- Drainage le long du mur donnant sur les sanitaires piscine	(Sté OASIS)	Terminé

ACTIONS DE RECOUVREMENT

De très nombreuses actions sont en cours. Sans réponse de l'intéressé le dossier est transmis à un avocat.

Il n'est pas tolérable d'avoir près de 20 % de notre budget annuel en impayés.

Notre nouveau Syndic, CITYA a une politique de relance des impayés très assidue et nous sommes certains que ce pourcentage d'impayés devrait se réduire rapidement.

DIVERS

- Problème lié au regroupement des comptabilités PHENIX/CITYA :

L'accès se fait dorénavant sur le site CITYA : www.citya.com – « Mon compte Citya ».

- Rambarde toit/terrasse A 902 :

Selon notre Règlement de Copropriété, les garde-corps sont des parties privatives :

Section III – page 18 : Définition des Parties Privatives – Paragraphe 5

« Les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps des balcons, terrasses, loggias et assimilés »...

- Site de la résidence <https://www.lerioudelargentiere.com/> :

Ce site régulièrement mis à jour a totalisé 5293 visites en 2020. Etant donné le nombre de copropriétaires étrangers (Scandinavie, Royaume Unis etc..) une version en anglais est à l'étude.

- Raccordement électrique non conforme d'un box :

Un courrier sera envoyé au propriétaire.

COVID 19

Pour votre sécurité, notre gardien nettoie deux fois par jour les boutons de tous les ascenseurs. Nous demandons à tous les résidents de respecter les gestes barrières et de porter un masque dans les ascenseurs.

***Le prochain Conseil Syndical aura lieu le Vendredi 26 Mars à 10h00
dans les locaux de PHENIX CONSULTANTS***

La Présidente
A.M. RODOT

