

Le Riou de l'Argentière

Compte-rendu CONSEIL SYNDICAL du lundi 17 JANVIER 2022

Etaients Présents : Mme RODOT – MM. Bruno JACQUIN - EYMERIE

En visio conférence : Mme THIZY – M. SCHÖNFELD

Absents excusés : Denis JACQUIN

Syndic : Mme JEAN

LISTE DES TRAVAUX A VENIR OU EN COURS

- Réfection des espaces verts :

- Haie allant de la piscine le long du bâtiment A.

En suspend pour l'instant car nous rencontrons des difficultés avec la mairie. Le golf étant seulement locataire c'est à la mairie que la demande devait être faite. Des contacts ont immédiatement été pris avec la direction concernée et, après visite de leur part pour un contrôle cadastral et dimensionnel, nous pourrions peut-être reprendre nos travaux si nous replantons coté golf sans déplacer les piquets. Pour mémoire, il y a une dizaine d'années nous avons refait la haie mitoyenne au golf coté E sans aucune difficulté. C'est ce qu'on a pu appeler une simplification administrative urbanistique, cadastrale etc...

- Nouvelles plantations prévues :

(Ordre du jour du Conseil Syndical du 7 décembre 2021)

- Coté golf bâtiment E :

- 2 magnolias à la place des oliviers.

- Plantation d'un mimosa « chenille ».

- Agrandissement du massif central avec plantation d'un butia au centre (arbustes ressemblant à des palmiers bas situés déjà devant le gazon piscine)

- Déplacement du palmier situé devant le bâtiment E/D vers le coté golf bâtiment E

- Coté piscine

- Plantation au milieu des deux massifs floraux (en remplacement du palmier mort et de celui déplacé coté golf bât. E, de plantes semblables à des butias de l'ordre des palmiers bas.

TRAVAUX

- **Remplacement des portiers téléphoniques aux entrées des bâtiments :**
Sté Micromatix – Travaux faits et nette amélioration auditive.
- **Modules GSM pour les ascenseurs :**
Sté Thyssen Krupp – Travaux faits mais demander par écrit à Thyssen la possibilité de réduire le temps de réponse lors d'appel d'une personne coincée dans la cabine (voir si possibilité de traduire la réponse en anglais).
- **Sondage et réparation des pieds de scellement des rambardes :**
*Sté CABESTAN : tous les bandeaux signalés défectueux ont été revus.
Seuls restent à faire, le remplacement d'un store abîmé par Cabestan et la peinture de deux rambardes – Ces finitions sont prévues début février.*
- **Casquettes sur aérations des bâtiments A et B et peinture des descentes de garages :**
Travaux effectués par EUROP TP avant la fin du 1^{er} trimestre.
- **Amélioration des pompes de relevage aux descentes des garages :**
Les calculs ont été validés par la Sté EURO TP et les travaux commenceront d'ici la fin du mois de janvier.
- **Réfection de l'étanchéité d'une partie de la terrasse du bâti D :**
Deux sociétés sont intervenues FRANCK SERVICE et RJ BATIMENTS – travaux terminés.
- **Réparation des buses d'aération non jointives dans divers bâtiments (RJ bâtiment) :**
Travaux effectués par RJ Bâtiment avant la fin du 1^{er} trimestre.
- **Remplacement du gros disjoncteur alimentant toutes les parties communes :**
Le syndic doit se renseigner pour savoir qui en a la charge ; ENEDIS ou la copropriété.

Travaux faits en interne

- Réfection du bas de l'escalier accès sous-sol bâtiment C.
- Réfection de quelques marches accès sous-sol bâtiment B .
- Pose de protection sur les murs au sous-sol en face des ascenseurs bâtiments B et D.
D'autres bâtiments sont à l'étude.
- Retouches de peinture sur tous les couloirs de coursives pour maintenir des couloirs sous-sol propres.
- Pose de miroirs en haut des rampes de sortie voitures.
- Peinture sol des sas entre parking et caves : satisfaction des travaux réalisés.
- Pose de panneaux signalétiques batardeaux glissants.

Tous ces travaux faits en interne, en s'approvisionnant soit sur Internet ou un fournisseur, nous permettent de réduire nos frais de fonctionnement, avec une très bonne qualité de travail.

ACTIONS DE RECOUVREMENT

Situation des propriétaires débiteurs au 31 décembre 2021 : 35000 euros dont 17000euros de dossiers successoraux ou au tribunal.

A.S.L.

Les trois résidences constituant l'A.S.L : Le Riou de l'Argentièrè – Les Golfeurs – Le Fairway.

Compte rendu de la dernière des assemblées 2019 et 2020 :

- Demande de pose d'un arceau sur le terre-plein devant la cabine électrique.
- Vérification du bon écoulement dans le Riou des eaux pluviales de l'Allée Jacques Cartier en attente de devis de la Sté Combes.
- Divers problèmes avec la Sté SATEC ayant refait le goudronnage sur les parkings de l'allée Jacques Cartier (ne concerne pas le Riou).

SINISTRES SUR LES CONDUITES D'EAU CHAUDE

Nous subissons depuis plusieurs mois de très importantes fuites dans les conduites d'eau chaude se trouvant dans les colonnes internes dues certainement à la vétusté de l'installation et peut être à la réglementation sur la température de l'eau chaude en raison des risques de légionellose.

Ces fuites entraînent de très fortes dépenses et consécutivement endommagent les appartements des étages inférieurs dont les résidents déclarent les dégâts. Mais en finalité leurs assurances se retournent contre celle de la résidence qui n'a pas besoin de sinistres supplémentaires.

Ne pouvant continuer dans cette situation, nous avons fait appel à la Sté BEEAT pour effectuer une étude pour changer toutes les canalisations d'eau chaude.

C'est un très gros investissement mais malheureusement plus les années passent plus les dégradations augmenteront, entraînant toutes les incidences néfastes, coût des réparations, des assurances etc...

Des propositions seront faites lors de la prochaine Assemblée Générale.

Pour commencer à minimiser les dépenses, lors d'une réparation de conduite dans une colonne nécessitant une ouverture, nous installerons automatiquement une trappe de visite. En cas de refus du résident et si un nouveau dégât des eaux se produisait, l'ouverture et le rebouchage seraient à la charge du propriétaire.

De même, si des propriétaires envisagent de faire des travaux dans leurs sanitaires, nous leur conseillons de positionner une trappe de visite au-dessus des compteurs d'eaux pour faciliter les recherches de dégradations en cas de sinistre (taille de la trappe : environ 30x30cm).

DIVERS

- *Renouvellement du contrat BEEAT : contrat à valider.*
- *Demander l'avis de BEEAT sur le coût du réchauffage de l'eau.*
- *Pose d'un panneau sur le portail « ROULEZ AU PAS ».*
- *Demande d'assermentation du gardien : validation à l'unanimité.*
- *Rappel aux résidents de récupérer leurs arceaux auprès des gardiens.*
- *Enlèvement des vélos en mauvais état le 28 février 2022 au plus tard. Ils seront après cette date remis à une fondation.*
- *RAPPEL de l'entretien des balcons, étanchéifier si possible les goulottes avec une peinture style DIP ETANCHE.*
- *Mauvais entretien de l'escalier du bât. E : le sol est détérioré et un nettoyage à la brosse s'impose dans les trous. Le nécessaire sera fait par la Sté NEC.*
- *Poubelles en mauvais état : la Sté NEC a fait le point et a passé commande auprès des services techniques de la municipalité.*

Prochaine réunion le LUNDI 28 FEVRIER à 14 h 30.

La Présidente

A.M. RODOT