

Le Riou de l'Argentière

Compte-rendu CONSEIL SYNDICAL du mardi 24 Mai 2022

Etaient présents : Mme RODOT - MM. Bruno JACQUIN - Denis JACQUIN - Yves SCHONFELD -
Bruno EYMERIE

Absents excusés : Mmes ROBERT – THIZY

REUNION AVEC M. JAFFRÉ BEEAT

Devant les très nombreux problèmes que nous rencontrons en ce moment, tant sur le coût du gaz, que les fuites d'eaux dues à la vétusté de nos canalisations, nous avons souhaité avoir une réunion avec M. JAFFRÉ de la Sté BEEAT, bureau d'études chargé du contrôle de notre chaufferie, pour évoquer avec lui tous nos points litigieux.

RENOUVELLEMENT DU CONTRAT GAZ

Dans l'incertitude des mois à venir, nous avons signé au 1^{er} novembre dernier un contrat pour la période hivernale jusqu'au 31 mars 2022 pour bloquer le prix du gaz pendant 5 mois. Malheureusement à cette période nous ne pouvions pas prévoir la guerre russo-ukrainienne qui s'est déclarée début 2022.

Actuellement très peu de fournisseurs acceptent d'établir des contrats et, s'ils l'acceptent, le contrat doit être signé dans un délai de trois jours maximum.

Nous avons néanmoins chargé M. JAFFRÉ de consulter 3 opérateurs, avec des contrats d'1 an et de 3 ans.

Dans le contexte actuel le choix sera cornélien ! Mais d'ici 15 jours nous définirons ce qui nous paraît être la meilleure offre pour les mois à venir.

Pour rappel entre la facturation des exercices 2020/2021 et 2021/2022, nous avons une augmentation de 117,5 % (soit 149 k€)

Facturation 127 k€ en 2020/2021

Facturation 276 k€ en 2021/2022.

Une vérification des factures sera effectuée. En principe nous devrions pouvoir bénéficier d'une subvention (bouclier tarifaire) pour laquelle un dossier sera déposé par M. JAFFRÉ qui doit également nous donner prochainement une estimation de cette aide afin que l'on puisse la provisionner dans l'arrêt des comptes au 31 mars 2022.

COUT DU RECHAUFFAGE DE L'EAU :

M. JAFFRÉ doit nous communiquer des éléments pour nous permettre de chiffrer au plus juste le réchauffage de l'eau.

CHANGEMENT DES CANALISATIONS D'EAUX :

La commande pour l'établissement du cahier des charges a été faite il y a quelques semaines. Ce cahier des charges devrait nous être transmis courant juin afin de lancer des appels d'offres à 4 entreprises compétentes.

L'analyse de ces offres se fera en juillet pour présentation des devis à la prochaine Assemblée Générale de septembre prochain.

REGLEMENTATION SUR LE CHANGEMENT DES RADIATEURS :

En dehors de la vidange qui doit obligatoirement être faite par le plombier de la résidence, il est demandé aux copropriétaires de n'installer que des nouveaux radiateurs en acier et non en aluminium. Ces derniers sont incompatibles et risquent d'endommager notre installation. Voir la note d'information annexée au présent procès-verbal.

TRAVAUX EN COURS OU RÉALISÉS

JARDIN :

Les plantations de magnolias, de palmiers et des massifs floraux sont terminées avec des retours très positifs de la part des résidents.

TRAVAUX GÉRÉS PAR LES ORGANISMES OFFICIELS (Europ TP) :

Les « casquettes » sur les bouches d'aérations des sous-sols ont été posées. Les pompes de relevage supplémentaires sont installées. Leur raccordement électrique est imminent. La reprise du bitume sera faite à la fin des travaux.

RÉPARATION DES BUSES D'AÉRATION (RJ Bâtiment):

La réfection de quatre buses a été réalisée. Les autres sont en prévision...

ETANCHEITE DES BALCONS :

Un balcon est programmé au mois de juin. Les trois autres le seront en septembre.

TRAVAUX EN INTERNE :

Les pieds de support des boîtes aux lettres ont été repeints.

La piscine a été remise en état avant réouverture.

Le nettoyage des allées et aires de jeux a été fait.

ASSURANCES

Tous les travaux de protection anti-inondation ayant été mis en œuvre, un appel d'offres pour 2023 est en cours afin de trouver une meilleure proposition de la part des compagnies d'assurance.

ACTIONS DE RECouvreMENT

Situation des copropriétaires débiteurs au 31 mars 2022 :

Forte baisse constatée, mais 41 000 euros restent dus concernant prioritairement des dossiers successoraux.

Situation des dossiers déposés chez Me GILLET :

Assignation délivrée pour l'appartement de Mme BATY/LHERMITTE.

A.S.L.

Vu le coût demandé pour la pose d'un arceau devant le local électrique, cet arceau sera commandé et posé par les gardiens des résidences de l'A.S.L.

La commande est passée pour une vérification des canalisations d'eau pluviale. La date d'intervention reste à définir.

ASSEMBLEE GENERALE

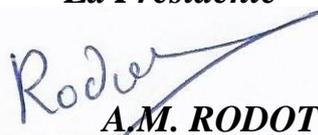
La prochaine ASSEMBLEE GENERALE aura lieu le **VENDREDI 23 SEPTEMBRE 2022**

DIVERS

- **Assermentation du gardien** : Le dossier de Fabrice LOUCHEZ est en cours.
- **Panneau portail d'entrée** : Les panneaux seront réactualisés après l'assermentation.
- **Terrasse B 912** : Le gardien est en relation avec la personne qui doit s'en charger.
- **Installation WC au E 206** : L'installation rendant l'accès aux compteurs d'eaux inaccessible, une lettre recommandée sera adressée au propriétaire concerné.
- **Réponse au mail du A902 (peinture)** : Le propriétaire n'a pas accepté la reprise de peinture par l'entreprise responsable du chantier (Sté CABESTAN). En conséquence, la facture qui nous a été envoyée ne sera pas prise en compte.
- **Procédure pour mise en place de bornes de recharges électriques pour véhicules** : Des études seront demandées et proposées lors de notre prochaine Assemblée Générale. Un raccordement extérieur via une rallonge à partir d'un appartement du rez-de-chaussée est contraire à notre règlement de copropriété.
- **Nouveau RIB bancaire** : Un nouveau compte bancaire a été ouvert auprès d'ARKEA BANQUE afin de faciliter les mouvements bancaires. Le RIB a été diffusé par courriel à l'ensemble des copropriétaires.
- **Appel de fonds exceptionnel** : En raison des fortes augmentations du gaz et des assurances, nous sommes obligés de faire un appel de fonds exceptionnel pour renflouer notre trésorerie et assurer nos dépenses. Les appels seront : 100.000,00 € en juin 2022 et 50.000,00 € euros en août 2022. Une note explicative détaillée sera adressée avec l'appel de fonds.

Prochaine réunion du Conseil Syndical le mardi 19 juillet 2022 à 14 h 30

La Présidente


A.M. RODOT