

Le Riou de l'Argentière

Compte-rendu CONSEIL SYNDICAL du mardi 19 juillet 2022

Etaient présents : Mmes RODOT – THIZY - Mrs. Bruno JACQUIN - Denis JACQUIN

Par visioconférence : Mr Yves SCHONFELD

Absents excusés : Mme ROBERT - Mr EYMERIE

PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 23 SEPTEMBRE 2022

Points évoqués lors de cette préparation :

. Bilan des dépenses 2021/2022 :

M. Denis Jacquin et Mme Rodot dressent le bilan et l'analyse de leur vérification des comptes. La majorité des postes du budget a été tenue à l'exception du compte plomberie suite aux très nombreuses fuites, et du compte gaz. L'ajustement des comptes au 31/03/2022 fait apparaitre un déficit de 157.697€ par rapport au budget de 810.000€ (4 appels de fonds) ce déficit a été presque entièrement appelé par les 2 appels de 100.000€ le 01/07/2022 et 50.000€ le 01/08/2022 pour défaut de trésorerie, donc à l'issue de la validation des comptes en AG, un mois après, il ne sera appelé que 7.697€.

. Budget en cours : révision de ce budget prévisionnel 2022/2023 voté à la précédente AG :

Mr Denis Jacquin explique le projet de révision du budget voté à la précédente AG qui sera soumis à la prochaine Assemblée générale, cette révision tient compte du nouveau contrat gaz au 01/07/2022 avec ENGIE, en très mauvaise période, notre ancien contrat c'étant terminé en novembre 2021 et nous avons un contrat « libre » de 6 mois avec Gaz et Solutions. Ces contrats devraient être atténués par le « bouclier tarifaire » mis en place par l'Etat jusqu'au 31/12/2022. Après l'étude d'impact du gaz, le coût du réchauffement de l'eau, 5,50€/m³ inchangé depuis de nombreuses années, devrait être proposé à 12,00€/m³.

. Budget prévisionnel 2023/2024 à voter à la prochaine AG:

Mr Denis Jacquin explique le projet de budget qui sera soumis à la prochaine Assemblée générale, mais beaucoup d'incertitudes demeurent sur l'avenir.

. Contrat gaz :

Les attestations ont été faites et transmises afin de pouvoir bénéficier du bouclier tarifaire.

. Procédure pour mise en place de bornes de recharges électriques dans les box :

Le projet sera présenté en Assemblée générale.

. Etude BEEAT changement des canalisations :

En attente du rapport.

. Nouveau contrat syndic :

La proposition de contrat sera présentée aux mêmes conditions que le précédent.

. Imputation Loi ALUR exercice 2021/2022 :

Trois factures (Chaput-Azur Domotic- BEEAT) dont les travaux ont été exécutés doivent être présentées pour accord.

. Vérification des dépenses de copropriétaires imputables sur charges :

Toutes les imputations ont bien été faites.

. Demande de Mr Cacheux :

Sa demande sera mise à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

TRESORERIE : suite à l'envoi des appels de fonds, la situation s'est nettement assainit.

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 30 juin 2022 :

41 864 euros restent dus concernant principalement des dossiers successoraux.

Situation des dossiers déposés chez Me GILLET :

Assignation délivrée pour l'appartement de Mme BATY/LHERMITTE : attente du retour de l'audience le 20 juillet prochain.

RAPPEL DU REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Nous nous sommes aperçus que le règlement de copropriété était de moins en moins respecté particulièrement pour les balcons.

- La couleur des toiles des stores et des cache-balcons doit être conforme aux couleurs de la résidence.*
- Rien ne doit dépasser de la hauteur des cache-balcons. Sont particulièrement concernés : les sèche-linges et les climatiseurs qui doivent obligatoirement être posés au sol et non accrochés au mur.*
- Pour l'évacuation d'eau des climatiseurs, il est fortement conseillé de les raccorder au réseau des eaux usées ou de mettre un récipient suffisamment grand à vider régulièrement pour éviter tout écoulement aux étages inférieurs.*

Une note du Syndic reprenant ces recommandations sera affichée prochainement.

DIVERS

- **Assermentation du gardien** : Le dossier de Fabrice LOUCHEZ est en cours.
- **Panneau portail d'entrée** : Les panneaux seront réactualisés après l'assermentation.
- **Installation WC au E 206** : L'installation rendant l'accès aux compteurs d'eaux inaccessible, une lettre recommandée sera adressée au propriétaire concerné.
- **Garde-corps abimé d'un appartement au bâtiment A** : Un ferronnier va être consulté.

Prochaine réunion du Conseil Syndical le mercredi 17 août 2022 à 15 h

La Présidente



A.M. RODOT