

Le Riou de l'Argentière

Compte-rendu CONSEIL SYNDICAL du lundi 7 novembre 2022

Etaient présents : Mme RODOT - Mrs. B. JACQUIN – EYMERIE

En Visio-conférence : Mme THIZY - Mrs D. JACQUIN – SCHÖNFELD

Absents excusés : Mme ROBERT

Travaux en cours ou à venir

Votés lors de la dernière Assemblée Générale :

Stés OASIS – CABESTAN – BORNES ET SOLUTIONS : les commandes vont être passées.

Faits en interne par nos gardiens :

- Réfection muret mitoyen avec la résidence « des golfeurs »
- Peinture de toutes les rambardes d'escaliers extérieurs
- Peinture des murs des escaliers des deux premiers étages de tous les bâtiments(en cours)
- Retouches de peinture sans les coursives des caves
- Portes de caves remplacées suite à des sinistres d'eau
- Passage de lasure sur tous les bois extérieurs

Choix d'un nouvel assureur à compter du 1^{er} janvier 2023

Trois propositions ont été présentées s'échelonnant à plus de 100.000 euros pour l'un et 60 000 euros environ pour les 2 autres propositions, à couverture pratiquement identique. Le conseil a statué pour la conservation du même courtier ASSURCOPRO qui nous avait donné satisfaction lors de nos deux gros sinistres de 2015 et 2019, mais avec un autre assureur, la Compagnie SADA, pour une prime de 60 000 euros environ. En espérant une année sans gros sinistres, nous négocierons une baisse pour l'exercice 2024 afin de nous rapprocher des tarifs initiaux d'environ 50000 euros.

SYNDIC

Procédure de l'envoi des procès-verbaux des Assemblées Générales :

Devant la complexité de l'envoi des documents cette année, charges, procès-verbal, relevé des répartiteurs de chauffage adressés de façon disparate (mail, courrier recommandé ou ordinaire ou pas encore reçu...) le conseil syndical a signalé cette situation inadmissible et demandé une modification pour l'année prochaine.

Procédure pour l'envoi des procès-verbaux pour la prochaine Assemblée Générale :

Tous les documents seront regroupés comme précédemment et envoyés :

- Par pli recommandé avec A.R. pour les opposants et les personnes absentes non représentées*
- Par courrier ordinaire pour les personnes présentes ou représentées.*

Mise au point du circuit de vérification des factures

La situation actuelle ne nous donne pas satisfaction et avons demandé un contrôle plus strict et un paiement plus rapide pour nos fournisseurs.

*Désormais, **dès réception chez le syndic**, les factures devront être adressées à la Présidente du Conseil syndical pour vérification avec les gardiens des travaux effectués et du devis., Un accord pour paiement sera alors donné à la Comptabilité. (formalités déjà en cours mais gros retard de réception des factures d'où de nombreuses réclamations de paiement des fournisseurs)*

EXAMEN DES PROPOSITIONS POUR LE CHANGEMENT DES CANALISATIONS

Six appels d'offres ont été réalisés par le Cabinet BEEAT.

Nous avons eu 2 désistements et 4 propositions s'échelonnant entre 1 400 000 et 1 700 000 euros.

En raison de la complexité des travaux, et du gros budget à investir, nous avons un énorme travail de préparation à effectuer afin de pouvoir vous faire une présentation la meilleure possible lors de notre prochaine Assemblée générale 2022/2023 que nous allons essayer d'avancer à juillet 2023.(planning, plan de financement, répartition etc..)

Un premier travail de compréhension du dossier a déjà été fait par un Membre du conseil Syndical, et nous avons demandé à M. JAFFRE du Cabinet BEEAT d'être présent lors de notre prochain conseil le 20 décembre prochain, ainsi qu'un potentiel futur fournisseur.

Nous pourrons ainsi avoir davantage d'informations pour planifier notre préparation de dossier.

MESURES PRISES POUR REDUCTION DE LA CONSOMMATION ELECTRIQUE DANS LES PARTIES COMMUNES

- Suppression de l'éclairage de la piscine et de ses alentours
- Réduction du temps des minuterics
- Décalage de l'éclairage extérieur
- Réduction de l'éclairage garage

GAZ

- Pour un meilleur suivi des dépenses gaz il est demandé au Syndic d'adresser à BEEAT toutes les factures de gaz au fur et à mesure de leur arrivée.
- Nous venons de recevoir le chiffrage de notre bouclier tarifaire pour la période du 1^{er} novembre 2021 au 30 juin 2022 qui s'élève à 102 339 euros, mais cette somme versée par l'Etat n'est pas encore en notre possession. Théoriquement nous devrions avoir un deuxième chiffrage pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 31 décembre 2022, nous avons fait la demande, mais pour l'instant nous attendons... Nous avons tenu compte de ces remboursements dans l'établissement de notre budget 2022/2023 et espérons ne pas trop attendre pour que cette somme entre dans notre trésorerie.
- Nous demandons aux bailleurs d'informer leurs locataires des augmentations importantes de l'énergie et particulièrement de la hausse de prix du m³ d'eau chaude.

REGLEMENTATION DE PEINTURE DES SOUS-FACES DE BALCONS

Comme déjà précisé sur le site internet de la copropriété, la peinture des sous-faces des balcons n'est prise en charge par la résidence que lorsque **l'étanchéité de la terrasse du dessus a été refaite par nos soins après un sinistre ayant entraîné des dégâts à l'intérieur de l'appartement du dessous.**

ACTIONS FINANCIERES ET PROCEDURES

Montant de la trésorerie au 31/10/22 : 99 793 euros (il est précisé que le Fonds ALUR a été utilisé à hauteur de **74 000 euros** et non encore remboursé lors du manque de trésorerie en juin dernier) En réalité en trésorerie ce ne sont que **25 793 euros** disponibles.

Montant des factures reçues restant à payer au 31/10/22 : 17 500 euros

Montant des copropriétaires débiteurs au 31/10/22 : 88 000 euros, en forte augmentation. Des nouvelles relances vont être effectuées pour ne pas réitérer le manque de trésorerie de juin dernier.

Dossier Mme BATY :

Après le refus du Tribunal d'intervenir, une Association «Les compagnons bâtisseurs » devraient pouvoir organiser le déblaiement de la terrasse. Le syndic doit prendre contact avec cette association.

POINT SUR SAISON ESTIVALE

Grâce à la vigilance de nos gardiens, nous avons eu une saison estivale particulièrement calme et appréciable pour tous.

DIVERS

Demande de M. Ballot pour habillement correct dans le jardin :

Question à poser en Assemblée Générale.

Réparation de la rambarde au A 713 (URGENT) :

Devis à faire par le Syndic.

Compteurs d'eaux non accessibles au E206 (URGENT) :

Lettre à faire par Syndic.

Pose d'un arceau allée Jacques Cartier (ASL) :

Le choix de l'arceau a été fait. Il sera posé par le gardien du FARWAY

Fuite d'essence dans le garage :

Nous avons récemment été confronté à une grosse fuite d'essence dans le garage sous-sol qui n'a été ni signalé, ni nettoyé par le responsable. Ceci est inadmissible et peut être dangereux. Un gardien a dû sabler et nettoyer.

Note à faire par le syndic (URGENT) :

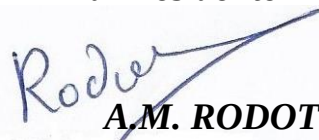
Rappel du règlement de copropriété concernant les stores, les bandeaux, et la pose de climatiseurs.

Pour les propriétaires bailleurs :

Informez leurs locataires de ne pas utiliser **comme parkings permanent** les places visiteurs ou les places privées.

Prochaine réunion du Conseil Syndical le mardi 20 décembre à 14 h 30.

La Présidente


A.M. RODOT