

Le Riou de l'Argentière

Compte-rendu CONSEIL SYNDICAL du Mardi 20 Décembre 2022

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

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

Absents excusés : Mme ROBERT

Présents pour la partie technique : Mrs JAFFRÉ (Bureau d'Étude BEEAT) – GIOIOSA (Chauffagiste)

Devis de changement des canalisations d'eaux

Compte rendu de la réunion avec MM. Jaffré et Gioiosa :

Devant les fuites quasi journalières dans les canalisations internes d'eaux froide et chaude engendrant des coûts importants de réparations et de sinistres dans les appartements et caves, le Conseil Syndical a demandé une réunion avec la Sté BEEAT et la Sté GIOIOSA en tant que consultant pour étudier les différents devis reçus et avoir des explications sur les modalités de réalisation, afin de ne pas trop retarder le début des travaux, qui s'avèrent désormais indispensables.

- Modalités d'exécution :

Décision d'exécuter les travaux soumis à l'accord préalable d'une Assemblée Générale Extraordinaire qui se tiendra tout début mars 2023.

-Planning de réalisation :

Démarrage des travaux par les canalisations horizontales aux sous-sols : septembre/octobre 2023. Simultanément, visite de tous les appartements pour déterminer les travaux entrant dans le devis et les parties privatives (en cas de modifications importantes des salles de bains ou WC). Les travaux devraient s'échelonner sur trois ans.

- Temps de coupure par appartement :

En principe assez court (une journée maximum). Le débit sera ensuite relativement faible, mais les résidents auront toujours de l'eau.

- Clé de Répartition des coûts :

Tantièmes bâtiments. Une simulation sera adressée individuellement par appartement avec la convocation à l'A.G.E.

- Modalités de financement :

Le syndic demandera un projet pour un prêt copropriété individualisé.

- Avantage d'effectuer une commande globale :

Maintien des coûts prévisionnels.

-Durée de validité du devis :

Il convient de valider les coûts lors de la signature du marché.

- Montant des devis en notre possession :

Entre 1500.000 et 1 800 000 €. A réactualiser lors de la signature. Nous préparons un dossier aussi complet que possible pour vous donner le maximum d'informations lors de l'Assemblée Générale extraordinaire de mars 2023.

Situation financière

Montant de la trésorerie au 15/12/22 : 75 000 €.

Fond ALUR : 71 000 €.

Montant des factures en attente de paiement au 15/12/22 : 10 000 €.

Montant des copropriétaires débiteurs au 15/12.22 : 53 000 €.

Dépenses énergétiques

Gaz :

*Le contrôle des factures et des consommations est effectué régulièrement. Nous rappelons que le coût du gaz était de 120 000 € en 2021. Nous avons signé un contrat de blocage pour la saison 2022/2023 à **283 000 €**.*

Électricité :

Nous contrôlons les factures et la consommation en raison de la très forte hausse que nous subissons. Exemple : facture novembre 2021 pour les parties communes environ 2 000 €. Celle de novembre 2022 environ 6 000 €. De nombreuses mesures ont été prises pour faire baisser notre consommation. La dernière en date : inciter, par voie d'affichage, les résidents à n'appeler qu'un seul ascenseur à la fois.

Travaux en cours ou à venir

Sté Oasis :

Prolongation de la haie commune au Golf coté bâtiment A jusqu'au local poubelles. Les travaux sont prévus en janvier 2023. Une réunion préalable est à organiser avec le Golf et la Mairie, respectivement locataire et propriétaire du terrain, pour les informer de nos travaux.

Sté Cabestan :

Consolidation des acrotères. Le démarrage des travaux pour trois semaines est prévu courant janvier.

R.J. Bâtiment :

Trois étanchéités de balcons ont été effectuées. Deux restent à faire.

Sté Bornes et solutions :

Pose de bornes de chargement pour voitures électriques pour les copropriétaires qui en font la demande : Les plans ont été fournis, en attente de réalisation.

En interne :

Réalisation de travaux de peinture sur les deux premiers étages dans tous les bâtiments.

Communication SYNDIC

- Un courrier a été adressé au propriétaire du E 206 pour qu'il rende accessible ses compteurs d'eau.
- Un **rappel du règlement de copropriété** a été joint au procès-verbal de notre dernière réunion.

QUESTIONS DIVERSES

Avancement du dossier de Mme BATY :

L'association caritative « Les Compagnons Bâisseurs qui devait intervenir pour aider Mme BATY ne s'est pas encore manifestée. Relance sera faite par le Syndic.

Assermentation du gardien :

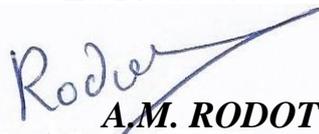
En attente de la Préfecture.

Cristallisation des couloirs de tous les bâtiments :

La mise en œuvre est prévue en début d'année.

Prochain Conseil Syndical le mardi 24 janvier 2023 à 14 h 30.

La Présidente


A.M. RODOT