

Le Riou de l'Argentière

Compte-rendu CONSEIL SYNDICAL du lundi 22 janvier 2024

Etaient présents : Mme RODOT - Mrs. SCHÖNFELD- EYMERIE - THOUVENOT

En Visio-conférence : Mme THIZY – Mr JACQUIN D.

Absent excusé : Mr JACQUIN B.

TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES CANALISATIONS

Bilan des travaux sur les premières colonnes du bâtiment A

A ce jour 3 colonnes ont été mises en œuvre :

- Colonne n° 4 : (appartements 113, 213,313,413, 513, 613, 713, 812,912). Plomberie terminée quelques retouches enduit et peinture restent à faire.
- Colonne n° 5 : (appartements 111, 211, 311, 411, 511, 611, 711, 810,910). Plomberie en cours.
- Colonne n° 14 : (appartements 002, 102, 202, 302, 402, 502, 602, 702). En cours de perçage des trappes et des passages tuyauterie.

A partir de début février nous espérons pouvoir entreprendre la :

- Colonne n° 6 : (appartements 010, 110, 210, 310, 410, 510, 610, 710, 809, 909).

Quelques difficultés ont été rencontrées, mais à ce jour les travaux ont pu être faits sans aucune coupure d'eau pour les utilisateurs. Ce qui ne sera pas forcément le cas pour tous les appartements. A ce jour le travail effectué par l'entreprise Gioiosa donne entière satisfaction.

Un affichage et une information personnelle téléphonique ou verbale est faite par nos gardiens à toutes les personnes concernées environ trois semaines avant l'intervention. Nous tenons à les féliciter pour leur implication et anticipation dans la gestion de ces gros travaux.

*Toutes les fins de mois **un rapport complet** est établi par deux membres du conseil syndical, accompagné d'un gardien et de l'entrepreneur, pour un meilleur suivi des travaux.*

TRAVAUX A VENIR OU EFFECTUES

Cabestan : Reprise des pieds de scellement

Une semaine supplémentaire a été validée car les dégradations étaient très plus importantes que prévues. (Zone de travail bâtiments CDE).

A l'avenir nous pensons indispensable de prévoir annuellement une semaine de plus pour permettre une rotation sur tous les bâtiments tous les 4 ans.

RJ Bâtiment :

Nous avons rencontré des problèmes d'étanchéité sur deux terrasses du 9^{ème} étage bâtiment A qui venaient d'être refaites. L'entreprise refait gratuitement une terrasse et travaille sur l'étanchéité de la seconde.

Une terrasse reste à faire au 9^{ème} bâtiment A (difficulté avec le propriétaire), une autre au 8^{ème} étage bâtiment E.

Les nouvelles terrasses vont être faites avec un cuvelage dans lequel une résine sera appliquée pour une meilleure étanchéité.

Nous rappelons que les balcons terrasses sont des parties communes utilisées à titre privatif qui doivent être entretenues par les résidents. Chaque année nous programmons un budget important pour la réfection de certaines d'entre-elles. Le nombre d'interventions pourrait certainement être minoré si chaque propriétaire, résident permanent, secondaire ou bailleur, se sentait concerné.

NB Paysage : Aménagement terminé devant les bâtiments CDE.

NS piscine : Installation des spots LED dans la piscine. Ils sont allumés deux heures le soir.

Pour éviter les problèmes rencontrés l'année dernière en raison de la sécheresse, nous anticipons cette année le vidage de la piscine qui interviendra dès le 2 février prochain. Le recollage des mosaïques, le nettoyage et la remise en eau seront faits courant février.

En interne : Réfection de la quasi-totalité des numéros de parkings extérieurs. Une signalisation supplémentaire sera faite près du portail pour éviter l'utilisation du sens interdit souvent ignoré par les résidents.

CONTENTIEUX

Encombrement et insalubrité de l'appartement C 103

*Malgré toutes les démarches administratives et judiciaires déjà entreprises la procédure est bloquée car pour nous permettre d'ester en justice nous sommes dans l'obligation de provoquer une **assemblée générale extraordinaire**. Cette assemblée autorisera le Syndic à nous représenter pour percevoir les astreintes dues (actuellement 18 000,00€) et nous autoriser à faire vider son appartement. Cette assemblée générale aura lieu le **LUNDI 26 FÉVRIER 2024** à la Salle Méditerranée à Mandelieu. Vous aurez les convocations sous quelques jours...*

***Travaux de réparation du 9^e étage bâtiment B** : le propriétaire a été à nouveau sollicité.*

FINANCES

***Copropriétaires débiteurs** : 58 500,00€ dont 25 000,00€ en attente du prêt pour les canalisations.*

***Factures en attente de règlement au 31 décembre 2023** : 94 000,00€.*

ENERGIES

Bilan du diagnostic de performance énergétique de la résidence

Le DPE indique une classe D.

Électricité

De fortes hausses sont attendues, nous allons établir un bilan des consommations des parties communes pour un meilleur suivi du budget. Citya doit adresser à Mr Denis Jacquin toutes les consommations de l'exercice.

Nous avons reçu au 31 décembre 2023 un bouclier tarifaire de 13 000,00€ pour notre exercice.

Etude sur l'éventualité de pose de panneaux solaires : une étude sera lancée.

Gaz

Etude de consommation de gaz pour l'établissement d'un nouveau contrat au 1^{er} juillet prochain. Toutes les factures sont adressées au Cabinet BEEAT qui devra nous faire des propositions.

QUESTIONS DIVERSES

- **A.S.L.** (Riou de l'Argentière, Les Golfeurs & Le Fairway)

Un devis a été établi par la la Sté Combes pour le curage tous les trois ans des réseaux d'eaux de l'allée Jacques Cartier. Il nous manque l'accord du Fairway.

- **Fissures constatées dans des cagibis aux bâtiments A et E :**

Un ingénieur béton sera mandaté pour vérification.

- **Position de la résidence sur la nouvelle réglementation du tri des aliments :**

Pas d'information de la municipalité, les résidents devraient se rendre dans les points de collecte dédiés.

- **Roulettes de baies vitrées**

Beaucoup de résidents se plaignent du bruit occasionné par les roulettes abîmées des baies vitrées. Le remplacement de ces roulettes est du domaine privatif. Nous demandons aux résidents de bien vouloir faire procéder à leur remplacement si nécessaire. Nos gardiens pourront leur donner les coordonnées de différentes entreprises.

Date du prochain Conseil Syndical : le lundi 26 février 2024 après l'A.G.E.

La Présidente


A.M. RODOT