

# Le Riou de l'Argentière

## Compte-rendu CONSEIL SYNDICAL du lundi 22 Avril 2024

**Etaient présents** : Mmes RODOT – THIZY, MM. B. JACQUIN–THOUVENOT

**Par visio conférence** : MM. D. JACQUIN - SCHÖNFELD

**Absent excusé** : M. EYMERIE

### REEMPLACEMENT DES CANALISATIONS

#### Avancement des travaux

*Le bâtiment A comporte 14 colonnes. 9 sont terminées (restent quelques trappes à poser hors gabarit)*

- *Colonne 11 est ouverte et la plomberie en cours  
(Appartements 005-105-205-305-405-505-605-705-804-904)*
- *Colonne 9 ouverture à partir du 23 avril  
(Appartements 007-107-207-307- 407-505-806-906)*
- *Colonne 13 ouverture à partir du 29 avril  
(Appartements 004-104-204-304-404-504-604-704-803-903)*
- *Colonne 15 ouverture à partir du 6 mai  
(Appartements 003-103-203-303-403-503-603-703-802-902)*
- *Colonne 12 problème sur cette colonne car les meubles de salle de bains avec vasques sont quasiment tous dans la zone des compteurs obligeant un démontage et peut être une réflexion sur la pose des trappes. Nous recherchons la meilleure des solutions  
(Appartements 001-101-201-301-401-501-601-701-801-901)*

#### Problèmes spécifiques sur certains appartements et colonnes

*Nous rencontrons quelques difficultés pour accéder à certains appartements malgré l'affichage 3 semaines avant l'intervention, un appel téléphonique personnalisé par le gardien quelques jours avant ou la veille de l'intervention, une note sur chaque porte d'appartement concerné. Ces difficultés pénalisent la bonne marche du chantier et retardent les travaux. Nous demandons à chaque résident de bien vouloir être vigilant pour respecter les dates indiquées.*

## Accès appartement A303

*Devant le refus permanent des locataires de cet appartement de laisser entrer les ouvriers pour effectuer les travaux sur les canalisations, la propriétaire a été contactée et mise en demeure de faire obtempérer ses locataires.*

*Devant l'impossibilité d'avoir gain de cause nous allons, comme le prévoit le règlement de propriété, faire intervenir un huissier et un serrurier pour accéder à cet appartement et effectuer les travaux à une date à définir. Les frais seront à la charge de la propriétaire.*

## **TRAVAUX EFFECTUÉS OU À VENIR**

- *Remplacement porte de garage et remboursement par les assurances (fait).*
- *Remplacement de la chaîne de parking coté poubelles (litige avec les assureurs nouvelle expertise le 6 mai prochain).*
- *Peinture des bords de la plage piscine (fait en interne).*
- *Réfection en bois marine du casier à chaussures piscine (fait en interne).*
- *Remplacement du portier extérieur (Micromatix fait avec une demande de participation financière de l'A.S.L.).*
- *Remplacement d'un onduleur dans le local caméra (CTS fait).*
- *Pose de cellule aux ouvertures des portes basculantes (Micromatix fait).*
- *Remplacement cyprès morts de l'avenue Maréchal Juin (NB jardins fait).*
- *Pose de feuillage artificiel entrées coté jardin bâtiments A et B (NB jardin fait).*
- *Peinture dans les cuvelages des terrasses refaites depuis 2020 (en interne) ces travaux seront effectués ultérieurement.*
- *Peinture des tuyaux VMC sur les toits (en interne) ces travaux seront effectués ultérieurement.*

## **FINANCES**

*Copropriétaires débiteurs au 22 avril 2024 : 85 000,00 €*

*Factures en attente de paiement : 24 000,00 €*

## **POINT SUR LES CONSOMMATIONS D' ENERGIE EXERCICE 2023/2024**

### **GAZ**

*Nous avons constaté une augmentation de consommation de gaz sur l'exercice en cours par rapport à l'exercice précédent. Nous avons demandé à notre fournisseur Gaz Européen d'examiner le problème, ayant eu un changement de compteur en avril 2023 par Gaz de France. Nous sommes dans l'attente du rapport. Nous avons confié au bureau d'étude BEEAT l'étude d'un nouveau contrat de gaz à compter du 1<sup>er</sup> juillet prochain, le contrat actuel venant à échéance le 30 juin prochain.*

### **ÉLECTRICITÉ**

*Malgré les restrictions effectuées sur les parties communes tout au long de l'exercice, nous avons une facture très élevée d'électricité, bien supérieure à notre budget. Nous avons un tarif heures pleines et heures creuses pratiquement impossible de réguler dans une résidence (chauffage, ascenseurs, éclairage couloirs etc..), le syndic doit rencontrer un conciliateur pour essayer de réguler ces tarifs.*

### **PISCINE**

*Ouverture prévue le LUNDI 29 AVRIL à 12h00.*

*Travaux à effectuer la semaine précédant l'ouverture : nettoyage des vitres, de la plage et des sanitaires. En juillet et août la surveillance piscine et jardin sera assurée par nos gardiens tous les jours de la semaine.*

***Malgré la réfection récente des dalles de la plage piscine, les joints ne tiennent pas principalement autour du caniveau d'évacuation entourant la piscine. Un devis sera demandé à l'entreprise RJ bâtiment.***

### **QUESTIONS DIVERSES**

***Affaire Mme BATY** : en cours*

***Contrat d'entretien des batardeaux** : obligation de passer par la Sté ESTHI qui ne prévoit pas la mise en eau. Une négociation pour la mise en eau, qui paraît indispensable, va être négociée.*

***Date de fermeture du chauffage** : Mardi 30 avril.*

**Stationnement gênant pour les pompiers vers les bâtiments CDE :**

*Un panneau sera installé sur le portail pour rappeler que la résidence se désengage de toute responsabilité en cas de problèmes de manœuvres des pompiers sur les emplacements non-matérialisés.*

**Fissures dans les cagibis aux bâtiments A et E**

*Attente du rapport de l'ingénieur structure. Aucun risque n'a été signalé.*

**Ombrage de la plage piscine :** *M. Schönfeld doit étudier les possibilités.*

**Panneaux solaires sur la copropriété :** *le sujet est à l'étude pour nos économies d'énergie. La pose à titre individuel doit être soumise à un accord de l'Assemblée Générale des copropriétaires.*

**Stationnement des scooters aux bâtiments C-D-E :** *Possibilité d'utiliser une place voiture « visiteurs » le long de la haie de la résidence des Golfeurs en faisant des lignes en biais comme au bâtiment A. Projet à soumettre en Assemblée Générale.*

**Explication sur le mail reçu « votre accès d'urgence Citya assistance 24/7 :**

*C'est un service annexe que Citya propose, mais qui ne nous concerne pas beaucoup, ayant des gardiens. Cet abonnement doit faire l'objet d'une approbation de l'Assemblée Générale.*

***Les dernières grosses intempéries ont engendré des fuites dans de nombreux appartements des 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> étages, fuites provenant des terrasses. A ce jour 16 infiltrations signalées. Un relevé a été établi par nos gardiens et nous attendons les devis des réparations. Ces infiltrations sont totalement indépendantes des réfections étanchéité balcon.***

*Date du prochain Conseil Syndical : le 20 juin 2024 à 14 h 30*

*La Présidente*

  
**A.M. RODOT**