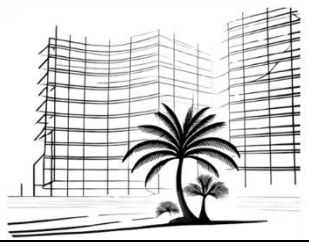
Le Riou de l'Argentière



CONSEIL SYNDICAL

Compte-rendu du lundi 16 novembre 2026

Etaient présents : Mmes RODOT, SEWERYN, Mrs EYMERIE, JACQUIN B
Par visioconférence : Mrs Mr JACQUIN D, SCHÖNFELD
Excusée : Mme THIZY

1) Assemblée Générale du 11 septembre

Un copropriétaire assisté de son avocat conseil a demandé la consultation de l'ensemble des documents de travail, pas de suite à ce jour.

2) Contrat de nettoyage

- Un appel d'offre a été réalisé avec une réponse de 4 sociétés mises en concurrence. Après étude par l'ensemble du Conseil Syndical, le marché est reconduit pour 4 ans auprès de l'entreprise Nec+ qui propose le meilleur rapport qualité/prix sur la base de 117.660 € ttc/an auquel s'ajoute 3.000 € (pour le nettoyage journalier des sanitaires de la piscine en période estivale.
- Pour l'entretien des vitres entourage piscine, des locaux sanitaires et du nettoyage des sanitaires de mai à septembre suivant un planning que nous avons défini.
- La cristallisation de tous les paliers sera réalisée sur 4 ans à partir de 2027 sans facturation à titre commercial pour la durée du marché. Un suivi tout particulier des prestations sera assuré par nos gardiens et par Mme Seweryn.

3) Chaufferie/Marché de remplacement des canalisations d'eau

Les dernières trappes sont posées. Il ne demeure plus que le dossier de maintenance préventive des 48 purgeurs et la fourniture éventuelle de détecteurs de fuite dans les colonnes de servitude recevant ces purgeurs. L'entreprise GIOIOSA doit faire une proposition avant fin novembre 2026 afin de clore définitivement le marché. Une lettre de relance sera faite à la société.

4) Travaux électriques

- Les coursives des caves sont désormais éclairées en automatique par détection de présence, tous se félicitent de la qualité du résultat.

- A partir du 18 novembre (en fonction des intempéries) l'entreprise Nicosia va réaliser les modifications et mise aux normes de l'alimentation extérieure des bâtiments CDE et le remplacement de deux candélabres.
- Idem pour l'éclairage et son alimentation électrique (disjoncteur différentiel) au niveau du portail.

5) Travaux d'étanchéité, terrasses et pieds de scellement

- Les travaux d'étanchéité inter plaques vont débuter fin novembre pour supprimer les infiltrations au niveau des balcons et des placards d'angles (CABESTAN).
- Les travaux de réfection des pieds de scellement débuteront en février 2027 (CABESTAN).
- Les 4 terrasses programmées en 2026/2027 seront refaites sur les deux derniers mois de 2026 (RJ BÂTIMENTS).

6) Travaux sur ascenseur du bâtiment D

- En préventif pour ne pas supporter une éventuelle mise hors service du seul ascenseur de ce bâtiment, le variateur vient d'être changé (trois semaines de délai de fourniture …) L'ancien variateur pourrait le cas échéant dépanner un autre ascenseur de notre copropriété est stocké en nos murs.

7) Travaux extérieurs, espaces verts

- Les deux mimosas morts ont été arrachés.
- Les travaux votés en Assemblée Générale seront réalisés prochainement en fonction de la météo (NB PAYSAGES).

8) Nouvelles portes d'accès au jardin intérieur

- Elles seront posées en février/mars 2027. Ouverture automatique à 2 vantaux par détecteur de présence, avec possibilité de programmation de la fermeture et verrouillage de 21h à 9h pendant la période estivale. Les travaux seront réalisés sur deux semaines avec un temps de séchage obligatoire des maçonneries le week-end, une information sur l'interdiction de passage sera donnée en temps par nos gardiens. (MICROMATIX)

9) Rendez-vous en Mairie

Pour les sujets suivants :

- Dossier Mme BATY (en cours de jugement avec un délibéré attendu pour le 2 décembre 2026).
- Politique communale de restriction éventuelle des locations type AirBnB sachant que les propriétaires exerçant cette activité doivent impérativement se déclarer auprès des autorités communales et fiscales.
- Position du GOLF OLD COURSE concernant le mauvais entretien du terrain jouxtant notre résidence.

10) Gestion

- Comptes débiteurs : nous avons 136.000 € en comptes débiteurs dont plus particulièrement 86.000 € dû par Mme Baty et 7.600 € dû par Mr Morf (une procédure judiciaire sera proposée lors de notre prochaine AG si ce débit persiste).
- Le circuit de contrôle des factures de nos fournisseurs doit être amélioré depuis la mise en œuvre réglementaire de la facturation électronique. Le CS doit obligatoirement contrôler et viser toutes les factures avant règlement.

11) <u>Travaux en interne</u>

- Nos gardiens ont refait le sol des sas entre le parking et les entrées de cave avec succès. La résine de couleur claire supporte mal les incivilités, il est demandé à tous de respecter leur travail.
- La réfection en peinture de toutes les portes palières est en cours.
- En attente de livraison, les 5 bancs en PVC pour remplacer ceux des plages sera faite très prochainement, la couleur blanche est choisie à contrario du vert foncé pour mieux résister aux UV et aux ravages du temps.

12) <u>Divers</u>

- Le livret d'accueil fait l'objet d'une nouvelle commande d'approvisionnement.
- Les couleurs réglementaires des stores et des toiles de balcon doivent être respectées, les références pour l'achat sont affichées à la loge et mentionnées sur notre site, tous les copropriétaires sont invités à respecter ce code couleur afin de préserver l'harmonie des bâtiments.
- Suite aux précipitations de novembre, nous devons sécuriser le système d'asséchement du parking sous-terrain. Les pompes doivent être équipées de crépines pour supporter les incivilités des personnes qui confondent les citerneaux avec des poubelles ! Le circuit de collecte et d'évacuation des eaux doit être vérifié et entretenu (en attente devis des Ets Combes). Pour appel le parking et les caves sont enterrés et donc sujets à la variation normale d'humidité et de condensation surtout en été avec des températures extérieures élevées.
- Un contrôle circonstancié sera réalisé sur les relevés de consommation individuel ISTA, afin d'expliquer les variations entre les frais fixes et les consommations par appartement d'un exercice à l'autre.

Prochain Conseil Syndical 25 janvier 2027