

**PROCES VERBAL DE LA REUNION
DU CONSEIL SYNDICAL
DU 19 FEVRIER 2018**

- o -

RESIDENCE VALMANTE

PRESENTS :

CONSEIL SYNDICAL

Mmes CHATELAIN - CONCHY - GAUTHIER - LEGIER - LUCAS - MICHELIS

Mrs. BARTOLINO - BOEUF - FARGIS - GENTY - HAGEGE - HENU
MARCELIN - MAUMONT - MERCIER

A donné pouvoir :

Mme FLORENS	à	Mme MICHELIS
Mme DUPONT	à	Mr HAGEGE

ABSENT(S) : Mr DELHAYE - GRANDIN - LOUBOUTIN - FERRER (excusée)

SYNDIC : Mrs MEZZADRI P. LIENHARD

18 membres du Conseil Syndical sur 21 sont présents ou représentés.

La séance est ouverte à 18 h 00.

1.- APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU 11 JANVIER 2018 :

Rappel : Le procès verbal des réunions est le reflet de ce qui est dit en séance.

Le PV est adopté à l'unanimité.

2.- INFORMATION DU SYNDIC SUR :

2- 1 JURIDIQUE : POINT SUR LES AFFAIRES EN COURS

Affaire **TRUONG DI PHU**

Me CERMOLACCE a saisi par voie de requête en succession vacante le TGI de Paris, afin de faire désigner la Direction nationale d'intervention des Domaines.

2-2 PERSONNEL DE LA COPROPRIETE :

Mme PALENC, concierge au Bt G3 est en arrêt maladie depuis le 16 janvier et ce jusqu'au 16 mars 2018.

Mme PENNAT, concierge au Bat G8 est en arrêt depuis le 13 janvier et ce jusqu'au 16 mars 2018

3- INFORMATION DU CONSEIL SUR :

3.- 1 ESPACES VERTS :

Mr GRANDIN, absent nous a fait parvenir ses remarques à insérer en annexe.

Mme GAUTHIER n'a pas de réponse aux devis des jardineries qu'elle a contactées.

3-2.- TRAVAUX, MAINTENANCE et CONTRÔLES REGLEMENTAIRES (CTM):

La CTM s'est réunie le :

- 17/01/2018 : rencontre avec Mr CASTELLI pour dossier ravalement façades Bt F ;
- 22/01/2018 : étude des dossiers à présenter en AG ;
- 12/02/2018 : étude des dossiers à présenter en AG (suite). Information sur fuites diverses.
- 16/02/2018 : rencontre avec PACA, échange sur conditions de sécurité et établissement du plan de prévention (obligation du code du travail pour tout chantier de plus de 400 h).

Dossiers en cours :

17-002 : sas monte-charge caves G

Dossier en instruction. Les travaux sont proposés en AG, sur la base d'un mandat pour finaliser le dossier (la réponse de la Commission de sécurité risque de ne pas être encore reçue au jour de l'assemblée, nous restons optimistes quand à l'obtention de la dérogation, mais on peut nous imposer des mesures compensatoires). Le financement pourra être fait en totalité sur fonds de travaux. Les travaux seront confiés au prestataire du contrat, pour des raisons de responsabilité, de plus son offre était la plus intéressante sur le plan financier.

16-022 : rénovation garages extérieurs Bt D (demande de copropriétaires)

4 sociétés consultées, nous avons éliminé l'offre EMPR2000 qui était moins chère, mais avait omis beaucoup d'éléments. Les trois autres devis ont été jugés techniquement équivalents, nous proposerons l'entreprise LPC moins-disante de 5%.

16-016 : enlèvement de racines sur parking CC (sécurité usagers)

Les trois entreprises consultées ont proposé des prestations équivalentes, jugées recevables par la commission et nous proposons Aménagements Service, moins-disante de 4,5%.

17-012 : contrat ascenseurs

Il sera proposé la mise en place de modules GSM pour les dispositifs d'appel en cabine (les lignes actuelles seront supprimées en 2021). Ces travaux seront effectués par le titulaire du contrat (dont l'offre sur ce poste était la moins-disante). Ce changement amène aussi une diminution des charges de 4000 €/an (abonnements et communications incluses au contrat). Il sera proposé un financement à 100% sur fonds de travaux.

17-014 : remplacement de plaques de travertin façades F

Mr CASTELLI, notre architecte, a examiné les offres des trois entreprises consultées, sur la base de son cahier des charges, et les a jugées toutes recevables. Il nous a assuré de la capacité de ces entreprises (avec lesquelles il a déjà mené plusieurs chantiers) à réaliser ces travaux. Nous proposons Façade Provençale moins-disante de 13%.

17-016 : confection d'affaissements de trottoirs (circulation poussettes, Personnes Mobilité Réduite)

Les trois offres reçues sont techniquement identiques et conformes à nos demandes. Nous proposons EMPR2000, moins-disante de 10% et un financement à 100% sur fonds de travaux.

17-017 : contrôle des accès au Bt D1 (demande de copropriétaires)

Ces travaux sont séparés en deux postes distincts (accès aux caves et modification de la commande d'ouverture de la porte d'entrée). Quatre entreprises ont été consultées, deux n'ayant répondu que partiellement. Ces travaux étant du même type, nous proposons de retenir Simplex, moins-disante de 60% sur le prix total.

Canalisations :

- D7 : fuite signalée à 5h, travaux réalisés dans la journée par l'entreprise DRL.
- D3 : remplacement d'un coude en sous-sol.
- G6 : un curage des trois colonnes cuisine a été réalisés, semaine 6, en partie basse de celles-ci, suite à un bouchage. Dans le même temps, il a été fait un curage des collecteurs horizontaux de cet immeuble, avant et après curage des verticales (dont le curage peut amener des résidus dans les parties horizontales. Un nouveau curage était programmé semaine 7 pour la partie haute, mais depuis la partie basse s'est rebouchée.

Un examen des canalisations a été fait dans une partie des sous-sols. Il a été constaté que les eaux de condensation imprègnent les calorifuges en laine de roche, ce qui accélère les phénomènes de corrosion, il faudrait soit supprimer les calorifuges, soit mettre de la bande plâtrée.

Diagnostic Technique Général (DTG) :

La commission pense que ce DTG, introduit par la loi ALUR, est utile pour les copropriétés gérées par un syndic bénévole, ou de taille telle qu'il n'y a pas de gestionnaire en permanence. Nous disposons dans notre copropriété des structures (gestionnaire en permanence sur place, Conseil Syndical et Commission travaux) qui nous permettent d'appréhender des choses sans l'aide d'un tiers externe. Par ailleurs, les prix proposés nous laissent présager, soit une prestation très superficielle, soit des prestations inutiles (le diagnostic thermique n'est exigible que pour les installations collectives et les travaux qu'ils pourrait proposer ne concernent que la conservation de l'immeuble).

La commission a émis un avis négatif pour l'exécution du DTG.

Compteurs Linky

Des informations véhiculées par le Collectif, reprochent au Syndic de ne pas avoir informé les occupants des risques générés par ces nouveaux compteurs et de ne pas s'être opposé à l'action des techniciens chargés de changer les compteurs :

– les informations fournies sont pour le moins discutables (mauvaise lecture des contrats de fourniture, confusion dans les références normatives ...) ;

– ce remplacement est prévu depuis plusieurs années, annoncé par un courrier d'Enedis à chaque abonné quelques mois avant le début de l'opération, confirmé par courrier du prestataire chargé de l'exécution des travaux. Tout un chacun avait loisir de pouvoir s'informer auprès du distributeur, ainsi que d'organismes compétents et objectifs. Nous avons mis sur le blog du Conseil Syndical, une information depuis plusieurs mois (page travaux). Ce collectif ne peut pas nous dire l'ignorer lorsqu'il propose pour d'autres problèmes de lui répondre éventuellement par ce blog. L'information a donc été faite ;

– colonnes montantes et compteurs sont sous le régime de la concession et appartiennent au concessionnaire. Les locaux où ils sont placés lui sont réservés et doivent lui être accessibles à tout instant pour assurer l'exploitation et l'entretien de ses ouvrages (il en est de même pour le gaz et l'eau), Le Syndic en assure le nettoyage (pour l'hygiène et la sécurité), mais n'en dispose pas, et ne peut, ipso facto, s'opposer à leur accès, ce qui reviendrait à s'opposer à une mission de service public ;

– les contrats de fourniture sont passés entre le distributeur public et le propriétaire ou le locataire. Il n'appartient pas au Syndic de s'immiscer dans cette relation, en absence de mandat formel.

Le syndic dispose au bureau d'un dossier pour l'information de ceux qui le souhaitent,

Pour cette dernière réunion du Conseil Syndical, avant l'assemblée générale, de laquelle ressortira un nouveau Conseil, je tenais à remercier les membres de la Commission Travaux, Maintenance et Contrôles réglementaires qui n'ont pas ménagé leurs efforts au service de la copropriété, ainsi que le Syndic, pour son écoute attentive et avec lequel nous avons pu avoir une collaboration fructueuse.

3.3.- CADRE DE VIE

Mme MICHELIS nous fait part des actions réalisées au sein de la commission :ts suivants :

- a) -Les 30 et 31 janvier 2018, il a été mis à chaque vélo se trouvant dans le local, une étiquette pour identifier son propriétaire avant le 26 février 2018. Une note d'information a été affichée sur les portes des dits locaux et une dans chaque boîte aux lettres.

Question : Que faire des vélos non identifiés ? Certains, vu leur état, sont inutilisables.

Que dit la loi à ce sujet ? Le syndic peut-il prêter un local afin de les entreposer pendant un an et un jour ?

Réponse : Ces vélos seront emmagasinés dans les locaux grillagés des garages.

Remarque : il a été mis environ 85 étiquettes aux Bats E et D

Il y a des râteliers qui vont être installés prochainement

Il a été constaté un problème de clés pour l'ouverture de ces locaux.

- b) - **Marchand de légumes** : En son absence (excusé) il a été déterminé (par les différents présidents de commission) un emplacement situé sur la plateforme entre les volées d'escalier face au Bat E6. Son statut professionnel a été vérifié. Le Conseil Syndical a entériné cette option, à titre d'essai pendant un an. Si l'essai est concluant, une résolution sera inscrite à l'AG de 2019.

Vote à l'unanimité du CS.

c) - Rappel aux concierges de signaler au Syndic les identités des nouveaux résidents.

d) - Uniformisation des tableaux d'affichage dans les conciergeries

Mme CONCHY demande la pose de potelets au passage piéton du Centre Commercial.
Le syndic prend la décision de les faire installer.

Mr MAUMONT souhaiterait la pose d'un ralentisseur à la hauteur du Bt D5/D6

e) – Résidence Château Valmante :

Mr HAGEGE fait part de la réponse de Mr le Maire d'arrondissements 9 – 10 à notre courrier quant aux places de parking prévues à l'origine :

Le promoteur immobilier BOUYGUES a déposé un permis de construire

Modificatif afin d'ajouter 10% de places de stationnement supplémentaires, soit un total de 834 places au lieu de 758.

Par mesure conservatoire, un huissier a effectué un comptage des entrées/sorties.

3.- 4 - FINANCES ET CONTENTIEUX

Mme CONCHY informe qu'une réunion s'est tenue ce jour avec le cabinet comptable, le responsable financier de FONCIA ainsi que la commission finances.

Il a été présenté le « **rapport de contrôle des comptes arrêtés au 30/09 /2017** ».

Il ressort que la situation financière est saine.

L'état actuel des dépenses, pour les quatre mois du nouvel exercice sont maîtrisées

Nous pouvons nous féliciter de la bonne gestion de notre copropriété.

4. - ASSEMBLEE GENERALE DU 26 MARS 2018 :

33 résolutions sont inscrites à l'ordre du jour.

Le vote se fera à main levée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 h 00

Le prochain Conseil Syndical aura lieu le :

Jeudi 19 Avril 2018 à 18 h 00

Pierre HAGEGE

Président du Conseil Syndical



ANNEXE

ESPACES VERTS :

Mr GRANDIN indique que la sécheresse, accentuée en 2017, se manifeste dans la forêt de notre résidence par le dépérissement d'arbres (dont de grands pins), de buissons (dont ceux de lauriers-tins) et même par le dessèchement d'une partie de la broussaille de chênes-kermes. Cela impose des travaux de sécurisation dans deux domaines.

- **Abattage des arbres morts, par démontage pour les plus grands pins, surtout s'ils sont situés à faible distance de bâtiments (notamment les écoles) ou de voies de passages.**
- **Sécurisation incendie avec une attention particulière à l'ébranchage à trois ou quatre ms des pins de petite ou moyenne taille (déjà réalisé dans la forêt de Valmante, sauf pour deux secteurs résiduels).**
Pour les pins de grande taille, la suppression des branches inclinées vers le sol et des petits arbres sous-jacents qui peuvent conduire le feu vers houppiers.
L'attention doit également porter sur les buissons morts avec le souci de ne pas laisser s'accumuler des matériaux inflammables.
Par ailleurs, il faut éviter, pour les parkings situés en bordure de forêt, que des Voitures garées sous des branches, risquant la rupture, lors des intempéries
- **Il est à signaler qu'un foyer a été allumé sans précaution dans notre forêt cet hiver (par des inconnus). Il a donné à un départ de feu qui n'a heureusement pas progressé. Il n'en aurait pas été de même en plein été. Les traces resteront visibles quelques temps**