

**COMPTE-RENDU DU CONSEIL SYNDICAL
DU 03 SEPTEMBRE 2019**

- 0 -

RESIDENCE VALMANTE

PRESENTS :

CONSEIL SYNDICAL

Mmes CONCHY - DUPONT - FERRER - FLORENS - LEGIER - LUCAS -

Mrs. BARTOLINO - BELLISSENS - BŒUF - FARGIS - GENTY - GRANDIN
HAGEGE - HENU - MERCIER

A donné pouvoir :

Mr MAUMONT	à	Mr HAGEGE
Mme GAUTHIER	à	Mme FERRER
Mme MICHELIS	à	Mme FLORENS
Mr MARCELIN	à	Mme FLORENS

ABSENT(S) :

SYNDIC: Mrs MEZZADRI

19 membres du Conseil Syndical sur 19 sont présents ou représentés.

La séance est ouverte à 18 h 00.

1.- APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 25 JUIN 2019 :

Le procès verbal est approuvé à l'unanimité.

2.- INFORMATION DU SYNDIC SUR :

2- 1 JURIDIQUE : POINT SUR LES AFFAIRES EN COURS

Affaire **TRUONG DI PHU**

Pas de retour de l'avocat Me CERMOLACCE.

L'affaire suit son cours. Nous espérons avoir des informations pour le prochain CS.

2-2 PERSONNEL DE LA COPROPRIETE :

- ✓ Mme S. BEAUGRAND, concierge aux Bts D2/D3 en arrêt maladie est prolongé jusqu'au 12/09/2019.

3- INFORMATION DU CONSEIL SUR :

3.- 1 -ESPACES VERTS :

Mr GRANDIN précise qu'en période estivale, pas grand-chose s'est passé.

Il indique que quatre arbres continuent de mourir.

Un gros incident a eu lieu le 14 Juin dernier (arbre abattu près des commerces) occasionnant une dépense d'environ 20.000 € - nécessité de véhicules spéciaux – prise en charge par notre assureur.

- ✓ **Compost:** Suite à la proposition de Mr Gueydon, copropriétaire, de lancer une opération de compostage, 19 personnes se sont déclarées prêtes à participer à cette opération dans le cadre proposé par la Métropole Aix-Marseille Provence. Le Conseil Syndical décide que Mr Gueydon devra adresser un courrier au syndic pour lui demander l'autorisation de mettre en œuvre cette opération. Une attestation devra être établie entre les signataires. Egalement il est proposé de contacter la Métropole pour la fourniture du matériel nécessaire : composteur collectif à trois bacs, aide à l'installation du composteur, séance de formation des personnes concernées.

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

PV 206 du 07/06/2019 de la Sous-commission départementale de sécurité :

Il est constaté que « toutes les prescriptions édictées dans le PV 522 du 13/10/17 ont été suivies d'effet ».

Les observations sont :

« Plusieurs paliers des parties communes ont été aménagés par les occupants sans l'avis du syndic et sont parfois encombrés de matériaux combustible (sacs poubelle, objets de décoration). La SCDS rappelle que tous travaux dans les parties communes doivent faire l'objet d'un dépôt de dossier IGH auprès du service instructeur.

De même, il a été remarqué que certaines caves ... sont encombrées d'éléments combustibles. Le syndic doit sensibiliser les occupants sur la nécessité de limiter la charge calorifique dans les parties communes et privatives.

Certains BAEH, situés dans les sous-sols sont inopérants. Selon le syndic, la campagne de remplacement n'est pas terminée. »

Les principales prescriptions sont :

« - Interdire le stockage d'objets dans les escaliers

- Limiter la charge calorifique sur les paliers des ascenseurs et à l'intérieur des caves ...

- Retirer les câbles présents dans les cages d'escalier »

Un inventaire des contrevenants à ces prescriptions sera dressé et un courrier leur sera envoyé pour les rappeler à leurs devoirs.

Il est à noter que certaines de ces remarques sont valables aussi pour les immeubles qui ne sont pas assujettis à la réglementation IGH (en particulier limitation du potentiel calorifique dans les caves, interdiction d'entreprendre des travaux dans les parties communes sans l'avis du syndic).

Réparation des canalisations « Eau potable » et « Eaux Usées »

Une nouvelle campagne de curage des canalisations d'eaux usées sera effectuée courant septembre et octobre. Les occupants concernés seront avertis par affichage. Il sera proposé à l'AG du 06/01/2020 la création d'un fonds affecté aux interventions sur ces réseaux, dont l'âge laisse prévoir des réparations importantes, remplacement partiel ou complet de certaines parties. Ce fonds permettra d'avoir une certaine provision en vue de ces travaux inéluctables

3.3.- CADRE DE VIE

Mme FERRER fait part du climat qui règne actuellement au Bat E, les nuisances verbales et sonores à partir de 21 heures. Le conseil syndical rappelle qu'il appartient aux résidents " gênés " d'aller porter plainte à la police.

- **Aggravation de l'incivilité**
- Stationnement anarchique, non respect des règles de sécurité
- Vitesse excessive, klaxons, étendages au balcon, dépôts sauvages
- Il est rappelé que le garde tourne systématiquement dans la résidence et n'hésite pas à verbaliser les contrevenants

Le Conseil syndical a demandé à la société PMR d'être davantage **vigilante** sur les personnes extérieures à la copropriété

3.4 - FINANCES ET CONTENTIEUX

Le Président de la Commission des Finances annonce :

Suivi du budget

Quelques postes de dépenses sont en dépassement de budget, mais ces dépassements sont compensés par des économies réalisées sur d'autres postes, et de ce fait le budget devrait être globalement respecté.

A la suite de travaux importants, certains immeubles voient leur budget « travaux gros entretien » largement déficitaire. Un financement partiel de ce déficit par le « fond travaux » sera utilisé à chaque fois que possible pour atténuer ces dépassements importants de budget.

Un souci persiste : le suivi des dépenses « eau domestique » et « eau espaces verts », avec la difficulté d'obtenir de la SEM une facturation cohérente. Un relevé des différents compteurs devra être effectué par le personnel copropriété afin d'établir une estimation assez précise des dépenses envisagées.

Rappel : La dotation (25.000 €) du fond de solidarité devrait être réalisée en début d'exercice pour apparaître dans le suivi de budget. Ecriture au débit du 001.48.883 pour passer au crédit du compte 1033 « fond de solidarité ».

À la demande de la Commission travaux, pour faire face à l'importante dépense à prévoir à moyen terme pour le remplacement des canalisations d'alimentation et d'évacuations des eaux des immeubles, un fond travaux spécialement dédié à cela devra être créé rapidement.

Il est envisagé d'en proposer le vote à la prochaine AG et de l'approvisionner dès sa création par les sommes bloquées dans le compte 4620 « crédateurs divers ».

Contentieux

Peu de changement par rapport au dernier relevé..

Assemblée générale annuelle

Elle est fixée au 6 janvier 2020. De ce fait, la reddition des comptes devra être effectuée au plus tard le 20 novembre 2019. Un courrier en ce sens a été envoyé par le Pt du Cs à la comptabilité FONCIA et à l'expert comptable.

Elle est fixée au 6 janvier 2020. De ce fait, la reddition des comptes devra être effectuée au plus tard le 20 novembre 2019. Un courrier en ce sens a été envoyé par le Pt du Cs à la comptabilité FONCIA et à l'expert comptable.

Le Conseil Syndical vote à la majorité l'utilisation du vote électronique, par l'utilisation de boîtiers, géré par une société spécialisée.

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

Le prochain Conseil Syndical aura lieu le :

Mardi 29 Octobre 2019 à 18 h 00

Pierre HAGEGE

Président du Conseil Syndical

