

**COMPTE-RENDU DU CONSEIL SYNDICAL
DU 18 JANVIER 2021**

- 0 -

RESIDENCE VALMANTE

PRESENTS :

CONSEIL SYNDICAL

Mmes DUPONT - GAUTHIER - LUCAS - MICHELIS

Mrs. - BELLISSENS - BERLINGUER - BOEUF - FARGIS - GENTY
GRANDIN - HAGEGE - HENU- MERCIER

A donné pouvoir :

Mr BARTOLINO à Mr BELLISSENS
Mme LEGIER à Mr HAGEGE
Mr MARCELIN à Mme MICHELIS

ABSENT(S) : Mme FELLICE

SYNDIC: Mrs MEZZADRI Mr LIENHARD

16 membres du Conseil Syndical sur 17 sont présents ou représentés.

La séance est ouverte à 15 h 00.

1.- RATIFICATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 09 Septembre 2020 :

Le procès verbal est approuvé à la majorité.

2.- INFORMATION DU SYNDIC SUR :

2- 1 JURIDIQUE : POINT SUR LES AFFAIRES EN COURS

Affaire **TRUONG DI PHU**

Me RACHLIN a déposé une requête auprès du Tribunal de Grande Instance de Marseille et a obtenu une ordonnance le 24/12/2020.

Les Domaines deviennent juridiquement propriétaires, ce qui les autorisent à vendre le bien aux enchères. Me GALLIGARIS chargé de la vente devra organiser les visites.

Il devra faire paraître la publication sur le site « immobilier.notaire.fr ».

La date de la vente n'est pas encore arrêtée, il faudra quelques semaines ou mois.

La valeur du bien est estimée à 70.000 € et viendra en déduction de ce qui a été provisionné.

C'est à l'AG de décider- du sort de cette somme. Il est essentiel de vendre cet appartement qui va permettre d'apurer la dette et de clôturer ce dossier qui traîne depuis trop d'années dans nos comptes.

On peut se satisfaire du bon travail qu'a réalisé Me RACHLIN depuis la prise du dossier le 05 Mars 2020

2-2 PERSONNEL DE LA COPROPRIETE :

Mme LUC, concierge au Bt G6 est en maladie depuis le 09/12/2020

Mme FAUDAS , concierge au Bt G4 a repoussé son départ à la retraite en Octobre 2022.

3- INFORMATION DU CONSEIL SUR :

3.- 1 FINANCES ET CONTENTIEUX

Mr BELLISSENS a demandé à la comptabilité FONCIA de lui adresser les quatre dossiers des copropriétaires les plus défaillants.

A ce jour, la somme due est de 189.570 € (dont 160.000 € de TRUONG DI PHU) ce qui ramène la somme d'impayés à 28.991 € (22 copropriétaires)

Les dépenses de l'exercice clos au 30/09/2020 sont à la baisse ce qui veut dire que les dépenses ont été bien budgétées.

Contrôle des factures : elles sont contrôlées périodiquement par les membres du Conseil Syndical.

3.- 2 -ESPACES VERTS :

L'opération Compostage débutée fin Septembre 2020 avec 17 inscrits et qui en compte actuellement 22 a atteint son rythme de croisière pour l'utilisation du premier système de 3 bacs mis en place dans la résidence par la Métropole AMP (bacs de dépôts, de matière sèche complémentaire, bac de mûrissement). Lors d'un contrôle par un agent de service de compostage, le fonctionnement a été satisfaisant, augurant un compost de qualité. Le bac de dépôt est maintenant rempli et le transfert vers le bac de mûrissement sera fait prochainement. Il concernera la partie inférieure déjà assez évoluée de la matière organique accumulée (environ les 2 tiers) : la partie supérieure, préalablement retirée sera ensuite replacée au fond du bac du dépôt.

Après les pins de la colline, mis à mal par le réchauffement climatique dont certains ont du être abattus, les deux saules tortueux situés au S-Est du bt E qui avaient résisté ces dernières années, bien qu'il s'agisse d'arbres préférant les sols humides et profonds et de plus n'aimant pas le calcaire, sont morts comme l'a annoncé Mr HENU lors de la réunion. Les 3 ormes de la partie jardinée (2 vers l'entrée de la résidence proches du Bt F le long du canal à hauteur du pavillon ont été supprimés)

Toutefois, plus que par la sécheresse, ces ormes auraient été atteints par la graphiose, Maladie cryptogamique, de cette espèce dont les dégâts sont irréparables.

Pour les espèces fleuries, Mme GAUTHIER note que les pensées n'ont pas bien prospéré cette année. Les bégonias, dont on pouvait espérer qu'ils allaient durer jusqu'à la fin de l'hiver, comme c'est généralement le cas, n'ont pas tenu à cause des

périodes froides et du Mistral associés. Il faudra attendre le printemps pour que la copropriété soit refléurie.

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

Travaux et contrats approuver (en conformité à notre règlement de copropriété) ;

- Passages piéton : le CS approuve la Commission pour faire effectuer les travaux en résine thermoplastique par la société MidiTraçage pour un montant ttc de :4.623 € à imputer sur budget Travaux : **Proposition adoptée à la majorité**
- Contrat ascenseurs : ce contrat échoit au 31 Mars 2021.

Cette date n'est pas en concordance avec notre exercice comptable et nous proposons donc de faire un avenant pour le prolonger jusqu'au 30/09/2021 selon les conditions actuelles ; **Proposition adoptée à la majorité**

- Par ailleurs, compte tenu de la qualité de la prestation offerte par PACA, la commission unanime propose de renouveler celui-ci par négociation amiable pour trois années supplémentaires à compter du 01/10/2021
Proposition adoptée à la majorité
- Contrôle des accès : mise en place de serrures à commande par Vigik pour les locaux vélos, poussettes : **Proposition rejetée à la majorité**
- Etude pour installations de recharge des véhicules électriques (IRVE)

Proposition de résolution à soumettre à l'AG

3.4 - CADRE DE VIE

Par manque de temps (couvre-feu à 18 h 00) et vu la longueur des débats, la Commission ne pourra s'exprimer. Son compte-rendu sera énoncé lors du prochain Conseil Syndical.

4 - PROJET D'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 15 MARS 2021

En raison des conditions sanitaires Covid-19, et en application de l'ordonnance du 20 Mai 2020, l'Assemblée Générale se fera uniquement au moyen du vote par correspondance.

Les formulaires de vote seront joints à la convocation, et devront être retournés soit par voie postale, soit déposés au pavillon, soit par courriel, **au plus tard 3 jours francs avant la date de l'AG.**

Le prochain Conseil Syndical sera fixé ultérieurement.

Pierre HAGEGE
Président du Conseil Syndical

