

**COMPTE RENDU DE LA REUNION  
DU CONSEIL SYNDICAL  
DU 12 JUIN 2018**

- o -

**RESIDENCE VALMANTE**

**PRESENTS :**

**CONSEIL SYNDICAL**

Mmes CONCHY - DUPONT - FERRER - FLORENS - GAUTHIER

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

**A donné pouvoir :**

Mme MICHELIS	à	Mr MARCELIN
Mme LEGIER	à	Mr HAGEGE
Mme LUCAS	à	Mr HAGEGE
Mr BOEUF	à	Mme CONCHY
Mr DELHAYE	à	Mr MERCIER

**ABSENT(S) :** Mrs GRANDIN - L OUBOUTIN

**SYNDIC :** Mrs MEZZADRI P. LIENHARD

**19 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 19 AVRIL 2018 :**

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

Préalablement, le Président a apporté des modifications au CR qui est désormais affiché.

## **2.- INFORMATION DU SYNDIC SUR :**

### **2-1 JURIDIQUE : POINT SUR LES AFFAIRES EN COURS**

Affaire **TRUONG DI PHU**

Renouvellement des hypothèques : demander projet de requête au TGI de Paris.

Questions se posent pour garder Me CERMOLACCE.

A ce jour, un résumé de décennies de procédure fait par une avocate copropriétaire. On peut la rencontrer pour lui demander si elle souhaite reprendre l'affaire. Une question est posée quant au coût en honoraires > 3.600 €

Par ailleurs, les charges s'alourdissent : 150.000 €

### **2-2 PERSONNEL DE LA COPROPRIETE :**

Mr LIBMANN, employé d'immeuble est en accident de travail pendant 20 jrs, soit jusqu'au 20 Juin 2018.

Mr LACROIX, employé d'immeuble est en congé jusqu'au 18 Juin

Mme PELLISSIER, concierge au Bts D6 D7 fait valoir ses droits à la retraite au 31 Mai 2018.

Mme PENNA, concierge au Bt G8 a été déclarée inapte par la Médecine du Travail pour continuer à occuper ce poste. Nous rappelons que son employeur est le Syndicat des Copropriétaires. Nous devons procéder à son licenciement pour inaptitude.

## **3- INFORMATION DU CONSEIL SUR :**

### **3.- 1- FINANCES ET CONTENTIEUX**

Mme CONCHY souhaite être davantage informée, au préalable, des dépenses à générer, en coordination avec les autres Commissions.

Les comptes sont vérifiés régulièrement, il n'y a rien à signaler

### **3.2.- CADRE DE VIE**

- Nouveau projet de ré uniformisation des panneaux d'affichage. Bat. E terminé
- Historique 1) Evacuation des encombrants : Bat E terminé, D5 il en reste encore ++  
2) Vélos : nombreux ne sont pas identifiés  
Où les ranger ? 1 local vide au Bat D1  
Elimination de ces vélos : on prévient par un premier mot dans les boîtes aux lettres, au 3 ème, on informe qu'ils seront mis aux encombrants. Les attaches vélos aux bats. D7, G1 et G2 mis au prochain budget
- Passage piétons : Face au coiffeur : balises vertes en nombre insuffisant.  
Il sera refait si possible cet été, et on réaménagera les balises
- Marchand de légumes : Peut-il venir aussi le Vendredi ?  
Un copropriétaire a demandé à venir ce jour-là, nous avons refusé, donc affaire close.
- Voitures ventouse : aucune réaction de la police !

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

La commission s'est réunie le :

- 17/05/2018 : point à date
- 12/06/2018 : travaux en cours, contrôles d'accès

Les travaux votés en assemblée générale sont en attente de l'expiration du délai de contestation (25/06/2018) pour être lancés, sauf ceux relatifs aux ascenseurs, impactant la sécurité des usagers :

- installation des téléphones d'alarme GSM en cours, terminaison fin juin ;
- portes pare-flamme ascenseurs de charge sous-sols du bâtiment G : commande passée, installation prévue début septembre, une semaine d'immobilisation maximum par appareil (les dates seront communiquées dès que confirmées, une information sera faite le plus tôt possible).

Les réparations de la porte du garage E 3ème sous-sol ont pu être lancés. Il a fallu insister auprès de Simplex pour trouver un jeu de ressorts (environ 1200 €TTC), cette société cherchant à tout prix nous vendre un nouveau portail (environ 11000 € TTC).

Alarmes du bâtiment G : la période de garantie est achevée, pas de problème particulier à signaler. Il nous faut donc maintenant prévoir (proposition DEF, installateur du système, société agréée APSAD):

- un contrat de vérification périodique pour l'interphonie - 240 postes environ (environ 1650 € TTC)
- un contrat de reconditionnement (nettoyage, étalonnage, test) des détecteurs - 295 détecteurs - par 1/6 tous les ans (environ 2400 € TTC).

Remise de 10% si passation des 2 contrats.

Ces contrats sont nécessaires au titre de la sécurité des usagers.

Le Conseil émet un avis favorable pour mise en place au 01/10/18.

Infiltrations :

- Pignon G8 : suite aux récentes pluies importantes, en régime de vent d'est, des infiltrations sont apparues au pignon sud 3ème et 16ème étages. Mr Castelli, notre architecte est venu constater, nous sommes en attente de son rapport. Le problème est délicat à traiter si on ne veut pas avoir à déposer une partie des parements de façade et sur une hauteur dont nous ne pouvons pas présager ;
- Pignon G8 sud, garages : il y a eu aussi des infiltrations dans les garages 1er et 2ème sous-sol, côté est. Il est nécessaire de réaliser une fouille contre le mur. La présence d'un arbre empêche, pour l'instant, de la réaliser par des moyens mécaniques. Il est demandé l'avis de la Commission Espaces Verts, en concertation avec le jardinier.

Prévisions prochain exercice : la commission met à l'étude un cahier des charges fonctionnel, en vue d'appel d'offres à entreprises, pour le contrôle des accès (portails, barrières, garages, entrées d'immeubles). Les suggestions sont les bienvenues.

### **3.- 4 ESPACES VERTS :**

Branches Jardin d'Eden sont mortes, mais penchent de notre côté. Il y a lieu de Contacter leur Syndic, Mr LIENHARD s'en charge

Le travail de cette année dans la forêt nous amène dans le meilleur état qu'il est possible d'atteindre pour la sécurité incendie.

Les grands arbres sont maintenant tous sécurisés, sauf en dehors des zones de passage dans le talus le long du ch. Jean Roubin.

Après la décoration des vasques bien réussie à l'automne, les plantations de Printemps ont bénéficié de la pluie et sont magnifiques.

Le prochain Conseil Syndical aura lieu le :

**Mardi 04 Septembre 2018 à 18 h 00**

**Pierre HAGEGE**

Président du Conseil Syndical