

**COMPTE-RENDU DU CONSEIL SYNDICAL  
DU 25 JUIN 2019**

- 0 -

**RESIDENCE VALMANTE**

**PRESENTS :**

**CONSEIL SYNDICAL**

Mmes CONCHY - DUPONT - FERRER - FLORENS - GAUTHIER - LEGIER - MICHELIS

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

**A donné pouvoir :**

Mr MAUMONT à Mr HAGEGE

Mme LUCAS à Mr HAGEGE

**ABSENT(S) :** Mr GRANDIN

**SYNDIC :** Mrs MEZZADRI - LIENHARD

**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 15 MAI 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**

Me CERMOLACCE n'a pas obtenu d'information à nous communiquer quant à l'avancement du dossier, France Domaine, qui est redevable d'une partie des charges, ne devrait pas tarder à mettre en vente l'appartement.

Le Conseil Syndical a voté l'assignation d'un couple de copropriétaires redevable de la somme de 8.000 € à ce jour. Résultat du vote : 18 pour, 1 abstention

Au vu de tous ces problèmes, le Conseil Syndical demande au Syndic d'accentuer sa vigilance dans ce domaine.

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

Mme S. BEAUGRAND, concierge aux Bts D2/D3 après une reprise d'un mois est en arrêt maladie jusqu'au 24/07/2019.

Mme J. MUNOZ , concierge aux Bts E5/E6 est en arrêt maladie jusqu'au 30/06/2019

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

### **3.- 1 -ESPACES VERTS :**

Mme GAUTHIER a fait le récit des événements survenus dans la soirée du 14 juin : un arbre, situé à l'aplomb de Vita Liberté, malmené par des tempêtes successives et surtout les dernières rafales de la soirée, a menacé la sécurité des lieux et des personnes. Les pompiers, alertés, ont déclenché un dispositif de sauvegarde. La Mairie imposa le démontage immédiat de l'arbre par des professionnels. Ceci a engendré une dépense de 19.980,20 €. Le Conseil Syndical a voté à l'unanimité la prise en charge de cette dépense imprévue, sur le Fond de Travaux Communs.

Par ailleurs, la déclaration de sinistre a été faite auprès de notre assureur..

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

La commission s'est réunie le 21/03/2019 : point à date ;

- a participé aux réunions hebdomadaires du chantier de réparation des façades du bt F ;
- a reçu le bureau de contrôle Qualiconsult le 19/03/19 pour faire le point sur les rapports de contrôle émis pour les installations de l'IGH et contester certaines conclusions erronées ou non pertinentes susceptibles de nous être dommageables lors de la prochaine visite de la Sous-commission départementale de sécurité (C. Sécurité) et en obtenir modifications ;
- a reçu la société DEF auprès de laquelle nous avons obtenu après refonte en un contrat d'entretien unique pour la protection incendie du Bt G (détection incendie, interphonie, remplacement périodique des capteurs incendie) un prix maintenu et sans révision sur 3 ans ;
- a reçu le 26/03 la société SMA suite à certains écarts constatés entre heures effectives et heures facturées lors de la dernière campagne de curage de canalisations d'eaux usées (EU) et faire le point sur les défauts et difficultés constatés. Un accord financier a été trouvé ;
- a participé à la rédaction des cahiers des charges d'appel d'offres pour les contrats « Assurance » et « Syndic » ;
- a participé à la visite de la C. Sécurité le 14/05.

#### **Travaux votés en assemblée générale :**

Résolution 18 (AG 2018) – réfection des façades Bt F : travaux terminés, réceptionnés le 20/03/19

Les travaux accepté par le Conseil Syndical (CS) lors de sa séance du 19/01 pour les garages G1 et F ont été réalisés, il a été demandé une reprise à la société intervenante, sa prestation n'ayant pas été jugée satisfaisante.

Infiltrations au pignon G8 (3ème et 16ème étages) :

- la canalisation d'eau pluviale entre le 16ème et le 17ème étage a été remplacée ;
- les désordres au niveau du 3ème seront traités par l'extérieur, en attente du devis.

#### **Colonnes « Eaux Usées » :**

Le curage des colonnes cuisine du D4, E4, E6 (3 colonnes chacun), et F2 (2 colonnes) est terminé. Une seconde campagne (colonnes à déterminer) sera faite en septembre.

Je tiens à remercier particulièrement Jacques Genty qui a suivi ces travaux au jour le jour et nous a permis d'avoir les éléments de négociation auprès du prestataire SMA (cf. supra).

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

Dans un ensemble immobilier âgé de plus de 50 ans, ces canalisations se trouvent actuellement, pour la plupart particulièrement oxydées ou affaiblies par les campagne successives de curage, qui conduiront inéluctablement à des travaux de plus en plus nombreux et onéreux, dans un avenir proche, voire très proche.

Il devient nécessaire et urgent de réfléchir à la constitution d'un fonds particulier propre à ces travaux et se mettre à l'abri d'une dépense soudaine et importante. Je laisse le soin à la Commission des Finances d'en définir les éventuelles modalités, nous restons à sa disposition pour l'aider dans cette tâche.

#### **Sécurité :**

La visite de la C. Sécurité a eu lieu le 14/05/19.

Elle avait fait l'objet d'une préparation poussée en amont (collecte des dossiers, complément de travaux, briefing des concierges). Je remercie P. Lienhard, représentant du Syndic et Mandataire de sécurité de notre copropriété, ainsi que les concierges pour leur implication à cette occasion, qui a permis de présenter une image positive de notre copropriété aux membres de la C. Sécurité.

- La C. Sécurité a apprécié nos efforts dans l'amélioration des conditions de sécurité propres à l'IGH. Son rapport définitif passera en Commission plénière le 07/06/19. Il ne manquera pas de nous demander quelques éléments complémentaires que nous devrions pouvoir satisfaire sans difficultés. Il a été particulièrement insisté sur la nécessité d'une information renforcée auprès des occupants quant aux contraintes inhérentes à l'occupation de locaux dans un IGH (interdiction de travaux dans les parties communes sans dépôt d'un dossier auprès de la C. Sécurité, limitation des potentiels calorifiques – caves, garages en particulier –, suppression des entraves à la circulation ...). Voir à ce sujet, le dernier point de notre intervention lors du CS du 17/01/19. Il est à noter que ces prescriptions devraient aussi s'appliquer aux autres immeubles, que l'absence de détection incendie rend plus vulnérables.

#### **Contrôle des accès :**

Les entreprises soumissionnaires seront prochainement reçues pour mise au point technique et offres finales.

### **3.3.- CADRE DE VIE**

Mr MARCELIN expose les différentes actions de la commission, à savoir :

- **Uniformisation de l'affichage des halls d'entrée.**  
Cette uniformisation est terminée au Bat G. Nous nous heurtons à l'organisation un peu particulière des horaires de travail des concierges de ce bat.
- Mis en place d'un affichage plus moderne, plus lisible pour que les résidents puissent bénéficier d'informations fiables, simples et à jour.
- Nous avons souhaité améliorer l'affichage se trouvant sur le mur bleu du centre Commercial. Une plaque d'habillage a été commandée.

- **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 (transactions diverses !!!!)
- **Membres de la commission :**
- Mme Stéphanie FLORENS a rejoint la Commission.

### **3.4 - FINANCES ET CONTENTIEUX**

Le Président de la Commission des Finances annonce :

#### **Suivi du budget**

Avec la création des nouvelles rubriques plus en rapport avec la spécificité de notre copropriété, le tableau comparatif dépenses/ budget est plus cohérent et permet un meilleur suivi.

A la date du 25 juin, les dépenses sont conformes au budget voté sauf

- pour la rubrique « travaux de gros entretien » qui, en raison de travaux urgents et imprévus, est en dépassement de 15 000 € Le CS décide de financer cette dépense par le fond de prévoyance travaux.
- Pour la rubrique « entretien lot copro » qui correspond aux dépenses d'entretien des loges des concierges, en dépassement de 4200 € en raison de travaux de propreté et mise aux normes électriques des loges des immeubles G1 & G8 suite au remplacement des concierges.

#### **Appel d'offre contrat de Syndic**

Conformément aux dispositions de l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965, le CS a procédé à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic. L'ouverture des plis cachetés a eu lieu le 24 juin en présence de plusieurs membres du CS. Le choix du futur contrat sera fait début septembre, après analyse des propositions reçues.

#### **Appel d'offre assurance de la copropriété**

Au mois de mars, le CS a procédé à une mise en concurrence de plusieurs cabinets pour l'assurance multi risque de la copropriété. L'ouverture des plis cachetés a eu lieu le 7 juin en présence de plusieurs membres du CS. Après analyse des propositions reçues, le choix de l'assureur pour l'exercice prochain est MMA Entreprise (courtier ASSURIMO) retenu en raison des garanties proposées, au moins égales ou supérieures aux garanties proposées par les autres candidats et pour l'économie réalisée (28 000€) par rapport au contrat actuel.

#### **Contentieux**

Pour un meilleur suivi, un tableau des copropriétaires défaillants plus complet est demandé au service contentieux FONCIA.

Deux dossiers ont connu une solution heureuse où, après la vente des appartements, la copropriété a pu récupérer l'intégralité des charges dues (35 000€).

Ce qui n'est pas le cas dans le dossier RASMI, où la vente de l'appartement ne permettant pas de couvrir l'intégralité des sommes dues, une somme d'environ 7 000 € reste à la charge de la Copropriété, somme qui sera financée par le fond de solidarité, créé à cet effet.

Mais, on peut regretter que dans tous ces dossiers, les frais d'avocat engagés pour le recouvrement des impayés restent toujours à la charge de la copropriété. Leur montant pour l'exercice courant est déjà de 4617.93€.

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

Le prochain Conseil Syndical aura lieu le :

**Mardi 03 septembre 2019 à 18 h 00**

**Pierre HAGEGE**

Président du Conseil Syndical

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name 'P. HAGEGE' in a stylized, cursive script.