

**COMPTE-RENDU DU CONSEIL SYNDICAL
DU 09 SEPTEMBRE 2020**

- o -

RESIDENCE VALMANTE

PRESENTS :

CONSEIL SYNDICAL

Mmes DUPONT - FELLICE - LEGIER - MICHELIS

Mrs. BARTOLINO - BELLISSENS - BERLINGUER - BOEUF - FARGIS - GENTY
GRANDIN - HAGEGE - MARCELIN - MERCIER

A donné pouvoir :

Mr HENU à Mr BELLISSENS
Mme GAUTHIER à Mr GRANDIN

ABSENT(S) :

SYNDIC: Mrs MEZZADRI Mr LIENHARD

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

La séance est ouverte à 18 h 00.

1.- APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 18 JUIN 2020 :

Une correction a été apportée : »à la majorité à la place de « à l'unanimité ».

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**

Mr BELLISENS s'est rapproché de Me RACHLIN.

L'appartement a nécessité les désinfection et désinsectisation pour la mise en vente.

Un rapport du diagnostic doit être envoyé à la brigade domaniale de Paris pour l'évaluation du prix de vente de l'appartement.

Le dossier avance positivement. Pour le prochain CS, relancer Me RACHLIN et si nécessaire, réunion spéciale pour information.

2-2 PERSONNEL DE LA COPROPRIETE :

Mme S. BEAUGRAND, concierge aux Bts D2/D3 en arrêt maladie depuis un an et demi est prolongé jusqu'au 18/09/2020.

Mr FENOUIL, concierge aux Bts E1/E2 est en arrêt maladie jusqu'au 30/09/2020.

3- INFORMATION DU CONSEIL SUR :

3.- 1 FINANCES ET CONTENTIEUX

Le président de cette commission (JCB) déclare :

Après une analyse du budget Provisions/opérations courantes (document LIENHARD) aucune dérive importante est constatée, et les dépassements de budget sont expliqués par Mr LIENHARD, notamment la société de nettoyage appelée pour le remplacement des concierges en maladie (+ 17.248,94€) largement compensée par la sous-facturation des salaires des concierges (- 62.514,75€) et des charges sociales correspondantes (- 48.746,29€).

Le dépassement des produits d'entretien / habillement est expliqué par l'achat imprévu des masques (+ 4.823,41€).

Pour le poste eau froide domestique (- 75.981,21€) il faut attendre le relevé prévu en fin d'exercice pour avoir une idée plus précise de ce poste.

Lors d'un contrôle des factures par JCB sur My FONCIA il a été constaté 2 doublons de paiement, corrigés immédiatement dans les écritures comptables. A ce sujet F.BOEUFF prend la parole et conteste ce mode de contrôle des factures en disant que lui en a détecté beaucoup plus jusqu'à fin juin, date à laquelle il s'est arrêté (démission de la commission finances).

Après intervention de Monsieur Lienhard sur ce sujet, il est expliqué que ceci s'était produit pendant la période de confinement et que les factures n'avaient pas suivi le cheminement habituel. Ceci ne s'étant produit qu'une seule fois. Ce point ayant été traité par FONCIA, il est dit que le contrôle factures doit reprendre normalement et pour cela il est fait appel en réunion ce jour aux personnes désirant assumer cette tâche.

Par le pouvoir qui lui a été délivré par monsieur Henu absent, JCB indique que ce dernier s'inscrit sur la liste énoncée plus haut. Trois autres personnes, Mesdames Michèle DUPONT, Jacqueline MICHELIS et Gilberte LUCAS se proposent pour exécuter également cette tâche. Mesdames DUPONT et MICHELIS, ainsi que Monsieur HENU qui ne faisaient pas partie de la commission des finances sont intégrés dans cette commission, et à la demande du Président personne ne s'oppose à cette décision.

Il est décidé qu'une réunion soit rapidement mise en place pour définir la manière de faire et la cadence à adopter pour régulariser le retard pris dans le contrôle des factures.

F.BOEUF se propose de venir le 1^{er} jour pour expliquer sa façon de faire, afin de ne rien changer, sauf à revoir de façon plus précise le cheminement des factures.

Un point plus précis sera fait lors du prochain CS afin d'établir avec le syndic les nouveaux budgets prévisionnels de 2020/ 2021 ET 2021/ 2022.

3.- 2 -ESPACES VERTS :

Le compostage

L'opération a été mise en route depuis 2 ans

Le contrat a été établi entre la Métropole et le Syndic. Elle devient opérationnelle:

- 3 bacs ont été installés au pied du Bt G derrière l'école de danse.
- Un groupe de dix sept personnes est inscrit. (pas plus de 30 à 40)
- Surveillance pour le remplissage des containers : tout est expliqué dans la brochure remise à chacun des partenaires, car il y a des règles à respecter
- Déforestation : A nettoyer tous les arbres morts
Terminer l'élagage des branches au passage de l'école
- Refaire le reboisement

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

Travaux votés lors de la dernière AG :

- pignon G8 :
- dépose des travertins et enduits terminés ;
- arrêt du chantier durant juillet et août pour congés entreprise et approvisionnement travertins : reprise le 07/09 ;
- contrôle des accès :
- commande des portails, barrières, chaîne, portes des garages : terminé ;
 - pose des platines visiophone dans les entrées et pose des récepteurs dans les appartements : D, E, F terminés G en cours ;
- abri containers centre commercial : terminé.

Travaux décidés par Assemblées Générales Spéciales :

- copropriétaires G1 : vote de la pose du visiophone (non voté lors de l'Assemblée Générale) ;
- copropriétaires Centre Commercial Ouest : vote de la réfection de l'étanchéité du toit terrasse. L'ordre de travaux sera passé dès expiration de la purge du délai de contestation (fin septembre).

Durant l'été, toujours des problèmes de canalisations Eaux Usées (D3, G4 où il a été trouvé une éponge dans la canalisation).

3.4 - CADRE DE VIE

Certains copropriétaires ont fait remonter quelques idées ou réflexions que nous vous soumettons :

- marquage au sol d'un passage protégé allant du D5 aux petits escaliers de l'autre côté de la rue. Ils pourront ainsi traverser en sécurité car les traversiers ne respectent absolument pas les résidents.

- récrimination de copropriétaires qui ont eu cet été à partager leur entrée avec une clientèle Airbnb, Abritel ou autre. Des propriétaires (ou locataires) n'hésitent pas à louer (ou sous-louer) leur appartement pendant leur absence.

Je demande au service juridique de voir ce qu'il y a lieu de faire.

Il est à craindre que si la Copro ne se manifeste pas auprès des gens qui louent de cette manière, on risque que cela recommence n'importe où dans Valmante.

Réponse du Syndic : Il faut dans ce cas là appeler le garde qui dressera un PV auprès du propriétaire.

Dans le courant du mois de Juin, les membres de la commission Cadre de Vie on fait le tour à l'extérieur de 3 bâtiments afin de dresser une liste des toiles de balcons endommagées avec photos à l'appui remises à M. Lienhard lors du CS du 18 Juin 2020. Nous avons demandé qu'un courrier soit fait à chaque propriétaire afin d'y remédier. Ces courriers ont été envoyés le 7 septembre 2020 aux intéressés.

10 courriers ont été envoyés pour les stores les plus délabrés. Voilà 3 réponses que nous avons eues en retour

- 1 store a été déposé et est en cours de changement. C'était prévu avant le confinement mais la date de pose a été retardée.
- 1 personne n'a pas le financement pour le changer et le mécanisme est coincé mais va au moins essayer de le remonter.
- 1 personne n'a pas le financement actuellement.

Le pire que nous puissions voir dans la résidence est celui du D2-6ième étage. Parfois couper ces parties dégradées suffiraient à rendre le store à peu près potable !

Un nouveau point va être fait sur les voitures ventouses (2 sur le parking du D) : une Kangoo blanche (dont on connaît le propriétaire) et une Peugeot grise. M. Lienhart nous parle d'une dizaine de voitures ventouses qui squattent des places sur les parkings déjà saturés de notre Copropriété. La Commission va se pencher sur ce problème.

Un nouveau contrat va être signé avec le légumier du mardi.

M. Lienhard soulève le désagrément important causé par les jeunes en scooter dont beaucoup habitent à Valmante. Ils utilisent les garages comme aire de rencontre. Une solution est en cours de recherche pour éradiquer ce fléau.

Le prochain Conseil Syndical prévu le :

Mercredi 04 Novembre 2020 à 18 h 00

Pierre HAGEGE

Président du Conseil Syndical

