

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

- o -

RESIDENCE VALMANTE

PRESENTS :

CONSEIL SYNDICAL

Mmes DUPONT - FELLICE - GAUTHIER - LUCAS - MICHELIS

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

A donné pouvoir :

Mr BOEUF à Mr BARTOLINO

ABSENT(S) : Mme LEGIER

SYNDIC : Mme FRAISSINET

16 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 22 JANVIER 2020 :

Le procès verbal est approuvé à l'unanimité, excepté une abstention.

2.- INFORMATION DU SYNDIC SUR :

2- 1 JURIDIQUE : POINT SUR LES AFFAIRES EN COURS

Affaire TRUONG DI PHU

Le 05 mars 2020, la commission des finances s'est réunie autour de Maître Frédéric RACHLIN avocat, pour une prise de contact en vue du remplacement de Maître CERMOLACCE chargé de l'affaire depuis l'origine.

Trois hypothèses ont été examinées, de la moins avantageuse à la plus avantageuse.

- 1 : Vente à la barre du Tribunal par voie d'adjudication
- 2 : Achat du bien de gré à gré par le Syndicat des Copropriétaires
- 3 : Achat du bien de gré à gré par un tiers.

Me RACHLIN a été très clair dans son analyse. Il prend le dossier en mains.

Il s'est donné deux mois pour que le dossier soit totalement terminé.

2-2 PERSONNEL DE LA COPROPRIETE :

Mme S. BEAUGRAND, concierge aux Bts D2/D3 en arrêt maladie est prolongé jusqu'au 30/04/2020.

3- INFORMATION DU CONSEIL SUR :

3.- 1 FINANCES ET CONTENTIEUX

A mi-exercice les comptes arrêtés sont équilibrés.

Certains chapitres dépassent le montant budgété, mais compensé par d'autres en baisse.

Pour ces raisons, Mr BELLISSENS va revoir les postes qui sont en excédent et rendra compte de son étude lors du prochain CS.

Les postes (eau froide domestique et eau espaces verts) posent chaque année un problème au niveau de la facturation qui est en décalage avec l'arrêté des comptes annuels. Le CS cherche des solutions : éventuellement relever nous-mêmes les compteurs généraux ou bien provisionner ce compte.

3.- 2 -ESPACES VERTS :

Compostage

- Etat actuel : blocage du projet dans les services de la métropole
- Courrier de relance à la présidente de la Métropole Aix-Marseille Provence et au maire du cinquième secteur (9ème et 10ème).

Colline

- Débroussaillage : programme pour 2020 avec travaux complémentaires d'élimination des arbres morts.
- Reboiser : courrier CNPF-Paca

Espace jardiné.

- La consommation d'eau : un diagramme d'évolution à établir.
- Les pelouses et les solutions alternatives.

Questions diverses (inscriptions possibles en début de réunion)

- Où en est l'usage des désherbants à Valmante.

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

La Commission :

- s'est réunie le 05/02 : point à date ;
- le 12/02 : réunion avec S3E suite aux décisions de l'Assemblée Générale relatives au contrôle des accès.

Ces deux réunions ont fait l'objet d'un compte-rendu envoyé à l'ensemble des membres du Conseil Syndical et mis en ligne sur le blog de la copropriété (<https://csvalmante.wixsite.com/bloginfo>).

Suite à la remise des devis réactualisés par S3E, les travaux auront un montant inférieur à ce qui a été voté en AG. Concernant le choix entre visiophone et interphone, il sera rapidement établi un document avec les principales caractéristiques afin que chacun puisse rapidement préciser son choix. Le paiement des sommes correspondantes est à l'étude.

Par ailleurs, Jacques GENTY a rencontré SMA pour faire part de ses observations après examen de la canalisation eaux usées (EU) remplacée au G4 où il a été constaté un diamètre effectif de 55 mm alors qu'elle avait été récemment curée avec un « furet » de 60 mm. SMA s'est engagé à reprendre ce curage lors d'une prochaine campagne (en même temps que G1 gauche où le curage fut interrompu suite à la présence d'un piquage pénétrant).

Une partie de canalisation EU au G8 (11/12 èmes étages) a dû être remplacée en urgence suite à une fuite, par la société DRL, pour un montant de 1936,00 € TTC.

Les travaux de confection du drain en pied du pignon Sud G, par l'entreprise Campagno, auraient dû commencer ce jour, mais personne ne s'est présenté (à l'heure du Conseil Syndical, l'entreprise n'a pas répondu aux messages laissés en sa messagerie).

Début des travaux sur façade pignon Sud G, par l'entreprise Façade Provençale, le 14/04. Un balisage de sécurité sera mis en place pour la durée des travaux.

Travaux de chemisage de la canalisation EU devant G4 prévus le 17/03. Ils nécessiteront le blocage de la circulation devant le bâtiment durant 4h environ. Un affichage informatif sera effectué.

3.4 - CADRE DE VIE

Voitures ventouse : Une bonne nouvelle > la 406 Peugeot verte qui était depuis des Mois devant le D3 est partie sur un plateau. Le propriétaire nous menait en bateau longtemps, car il déplaçait sa voiture chaque fois qu'il avait un avertissement du syndic. Ce départ qui, nous espérons est définitif, a eu lieu avant une ultime relance du syndic. Mais malheureusement, il en reste beaucoup d'autres.

Mr LIENHARD nous a montré, il y a quelques jours, le courrier qu'il allait adresser aux autorités compétentes pour que soient enlevées les voitures. Mais, vu la lenteur administrative, nous pouvons parier qu'elles seront là pendant un très long moment encore.

Balcons : Les beaux jours arrivant, nous allons faire une visite de la copropriété et Alerter FONCIA de l'état de certains balcons.

Il y a maintenant des vélos au bât.E. Au bat. D, une personne prend son balcon pour une décharge : matelas, etc....

Baches : Elles seront ciblées elles aussi.

Local vélos : Nous avons proposé il y a quelques semaines,, à Mr LIENHARD , Une trame de lettre à envoyer à Mr BADOIL, bat.E2, qui prend le local pour son atelier de mécano. Nous prenons compte son handicap, mais !!!!!. C'est une affaire à suivre. Où en est-on ?

Nous allons faire le tour des locaux à vélos du bat. G

Bâtiment D : Trois voitures ont eu des pneus crevés. Des caves ont été visitées.

Si les personnes ne veulent pas aller porter plainte au commissariats, il faudrait que nous ayons un document qui regroupe tous ces incidents, et ainsi nous pourrions en discuter et essayer de trouver une solution. S'il existe déjà, nous allons l'éplucher avec attention

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 h 00.
Le prochain Conseil Syndical prévu le :

Lundi 11 Mai 2020 à 18 h 00

est reporté à une date ultérieure

Pierre HAGEGE

Président du Conseil Syndical

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'PH' or a stylized 'P' and 'H'.