

**COMPTE RENDU DE LA REUNION
DU CONSEIL SYNDICAL
DU 04 SEPTEMBRE 2018**

- o -

RESIDENCE VALMANTE

PRESENTS :

CONSEIL SYNDICAL

Mmes FERRER – LUCAS – MICHELIS

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

A donné pouvoir :

Mme CONCHY	à	Mr HENU
Mme GAUTHIER	à	Mr GRANDIN
Mme DUPONT	à	Mr HAGEGE
Mme FLORENS	à	Mme MICHELIS
Mr LOUBOUTIN	à	Mr MERCIER
Mr BARTOLINO	à	Mr HENU

ABSENT(S) : Mme LEGIER Mr BOEUF

SYNDIC: Mrs MEZZADRI P. LIENHARD

18 membres du Conseil Syndical sur 20 sont présents ou représentés.

La séance est ouverte à 18 h 00.

1.- APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU 12 JUIN 2018 :

Le CR est approuvé à l'unanimité.

Il est demandé que la diffusion des rapports se fasse par courrier pour ceux qui le demandent.

Le Président annonce la démission de Mr Alexandre DELAYE le 3 septembre 2018.

2.- INFORMATION DU SYNDIC SUR :

2-1 JURIDIQUE : POINT SUR LES AFFAIRES EN COURS

Affaire **TRUONG DI PHU**

Depuis la visite de Me CERMOLACCE en Septembre 2017, aucune avancée !

Devant la lenteur de ce dossier, le conseil charge le Président de lui adresser un courrier afin de relancer activement cette affaire..

2-2 PERSONNEL DE LA COPROPRIETE :

Mr LIBMANN, employé d'immeuble est en accident de travail jusqu'au 07 Septembre.

Mr LACROIX, employé d'immeuble est a repris son activité le 31 Août 2018.

Il reprend tous les auvents du Bt G.

Mme PENNA, concierge au Bt G8 a été remplacée par Mme CHIBATI. Elle prendra ses fonctions à partir du 20 Août 2018.

Mme DOUX, concierge au Bts D4/D5 prendra ses fonctions à dater du 1^{er} Août 2018.

3- INFORMATION DU CONSEIL SUR :

3.- 1- FINANCES ET CONTENTIEUX

Mr HENU indique que d'une manière générale le budget est respecté

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

Mr LIENHARD a reçu le groupe d'assurance AXA ce 11 Août pour étudier le projet à venir. D'autres assureurs seront convoqués rapidement pour l'étude de propositions.

3.2.- CADRE DE VIE

Une proposition d'affichages dans les halls d'entrée : deux modèles sont proposés :

- l'un concerne les **consignes** (sécurité, clés, fermeture gaz, charte de bon voisinage, etc
- l'autre concerne les **informations utiles** : notes de service sur papier couleur, notes pour les propriétaires de chiens, détail vie Valmante par bâtiment, les encombrants dans le local à vélos, vente fruits et légumes, syndic, le Blog mentionné (scvalmante.wixsite.com/bloginfo)

Manipulation des ascenseurs, horaires des concierges, etc

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

La commission s'est réunie le :

- **04/09/2018** : point à date, réception PACA pour point sur entretien et travaux.

Travaux votés en assemblée générale :

Résolution 15 - abaissements de trottoirs – travaux devant débuter le 05/09 (nota : ces travaux ont pris un peu de retard) ;

Résolution 17 – remplacement des lignes fixes des alarmes des ascenseurs par des lignes GSM : travaux terminés, les abonnements ont été résiliés (gain d'environ 4000 € en année pleine) ;

Résolution 18 – réfection des façades Bt F : réunion d'enclenchement avec l'architecte et l'entreprise le 04/10 ;

Résolution 20 – pose de portes pare flamme E120 sur les monte-charge du Bt G dans les sous-sols : le planning sera communiqué dès que confirmé par le fournisseur ;

Résolution 22 – travaux de chaussée sur le parking du centre commercial : bien que refusés par l'assemblée générale, il a été fait, comme précisé avant le vote, des travaux « à minima » pour assurer la sécurité des usagers (risques de chute inhérents au soulèvement de la chaussée par des racines de pin)

Dégâts des eaux :

Pignon G8 : Mr Castelli a remis son rapport, il doit être étudié par la CTM ;

Pignon G8 sud, garages : en attente du devis de la société Campagno.

Colonnes « Eaux Usées » :

21 curages préventifs ont été faits depuis le début de l'exercice. Certains ont présenté des difficultés obligeant à des passages de caméra qui ont révélé :

D2, colonne T2 : fente entre les étages 1 à 7, le remplacement s'avère nécessaire. Des devis seront demandés. Une Assemblée Générale Spéciale est à prévoir. Par ailleurs, il a été détecté 4 raccordements traversants, obstruant les canalisations. Il est rappelé que lorsque de tels raccordements seront détectés, il sera demandé par lettre RAR au propriétaire d'y mettre fin dans les plus brefs délais ;

G1 colonne cuisine : suintements au 1^{er} étage.

Divers :

Une partie du trottoir devant le Bt E6, s'est affaissée du fait de la présence de galeries formées par des rongeurs, la réparation a été faite ce jour.

3.- 4 ESPACES VERTS :

Les pluies relativement importantes de cette année ont été bénéfiques pour les arbres, notamment ceux de la partie jardinée qui bénéficient en plus de l'arrosage, et la copropriété est encore bien verte début Septembre. Mais le temps très chaud des dernières années est, sur le long terme, problématique pour les pins, notamment dans les terrains rocaillieux de la colline. Certains sont morts et ont dû être déracinés avant une chute naturelle (grand pin au dessus de l'école maternelle)

Il faut prévoir des opérations de reboisement avec des espèces résistantes afin d'éviter que la colline ne soit progressivement dénudée. De telles opérations ne peuvent être réussies sans une participation des résidents (adoption d'arbres) pour un arrosage pendant les premiers mois où les premières saisons sèches.

Les dépenses d'arrosage automatique sont élevées, le montant actuellement indiqué en comptabilité n'étant pas significatif, car la facturation de la SEM tarde.

Les pyrales et leurs chenilles sont apparues de nouveau sur les buis qui risquent de ne pas subsister à moyen terme. En revanche les pièges installés pour lutter contre les chenilles processionnaires paraissent efficaces, et il n'y a pas de prolifération importante cette année.

Les vasques fleuries ou végétalisées sont sensibles aux fortes chaleurs et celles qui ne bénéficient pas de l'arrosage automatique ni de l'attention de résidents ou des personnes employées par la copropriété ont souffert au mois d'Août .

Le prochain Conseil Syndical aura lieu le :

Mardi 27 Novembre 2018 à 18 h 00

Pierre HAGEGE

Président du Conseil Syndical

