

**COMPTE-RENDU DU CONSEIL SYNDICAL
DU 26 NOVEMBRE 2019**

- o -

RESIDENCE VALMANTE

PRESENTS :

CONSEIL SYNDICAL

Mmes DUPONT - FERRER - GAUTHIER - LEGIER - LUCAS - MICHELIS

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

A donné pouvoir :

Mme CONCHY	à	Mr HENU
Mme FLORENS	à	Mr BARTOLINO

ABSENT(S) :

Mr FARGIS

SYNDIC: Mr MEZZADRI
Mr LIENHARD

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

La séance est ouverte à 18 h 00.

1.- APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 29 OCTOBRE 2019 :

Le Président fait part de la demande de démission de Pierre MAUMONT, pour cause d'indisponibilité.

Le procès verbal est approuvé, excepté la correction à apporter par Mr GRANDIN sur les espaces verts., à savoir :

" Les quatre nichoirs acquis en 2016 ont été occupés par des oiseaux en 2019. Leur nettoyage a été effectué par Mr Patrick AUBEL, jardinier de l'entreprise CAMPAGNO. La commission des Espaces Verts a demandé l'installation de quatre Nichoirs : il semble qu'il y ait eu moins de chenilles cette année. "

2.- INFORMATION DU SYNDIC SUR :

2- 1 JURIDIQUE : POINT SUR LES AFFAIRES EN COURS

Affaire **TRUONG DI PHU**

Mr MEZZADRI a rencontré Me MERGER qui est prêt à étudier le déroulé des opérations et faire une action auprès des Domaines .Au vu de la lenteur de ce dossier, Mr BŒUF préconise de faire voter ce soir la saisie immobilière à une mise à prix de 75.000 € en acceptant de rogner sur la créance provisionnée dans le fonds de solidarité.

Vote : Pour : 16 voix

Contre : 1 voix

En conclusion, le Conseil Syndical vote la mise à prix de 75.000 €.

2-2 PERSONNEL DE LA COPROPRIETE :

Mme S. BEAUGRAND, concierge aux Bts D2/D3 en arrêt maladie est prolongé jusqu'au 31/12/2019.

Mr FENOUIL, concierge aux Bts E1/E2 est en arrêt maladie jusqu'au 27/11/2019.

3- INFORMATION DU CONSEIL SUR :

3.- 1 -ESPACES VERTS :

Mr GRANDIN annonce :

Les pluies diluviennes de ces derniers jours ont retardé le travail des jardiniers.

COMPOSTAGE : Mr GUEYDON impliqué dans cette opération a trouvé l'emplacement des bacs qui sont attendus depuis des semaines, lesquels sont fournis par la Mairie, à titre de prêt. Mr GRANDIN se charge de faire un courrier pour relancer l'affaire.

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

La Commission :

- s'est réunie le 20/11 : point à date ; et réception de la société PACA, titulaire de l'entretien des ascenseurs ;
- a reçu Mr Castelli, architecte de la copropriété, le 20/11 (ouverture des offres travaux pignon G8 et visite 3e étage pignon D7 suite à infiltration sur balcon 2e étage).

Pignon G8 : travaux de réparation urgents suite à infiltrations aux 3e et 16e étages :

- Deux entreprises consultées selon cahier des charges établi par Mr Castelli :

EMABAT : environ 45 000 €

Façade Provençale : environ 30 000 €

- Les entreprises ont travaillé pour nous par la passé, à notre entière satisfaction ;
- La CTM retient donc l'offre de Façade Provençale.

Infiltrations caves et garages pignon G8 ;

- Le devis Campagno avait été accepté lors de la précédente séance du CS ;
- Le CS approuve à l'unanimité le financement à 50 % par les garages G et 50% par le bâtiment G.

Collecteur Eux Usées devant G4 :

- la CTM retient la solution proposée par Telerep (chemisage intérieur sur 20 m), qui ne nécessite pas le recours à une fouille (travaux depuis un regard) pour un coût de 7260 € TTC ;
- le CS approuve à l'unanimité ces travaux qui seront imputés en « travaux gros entretien »

Caniveau pour récupération Eux Pluviales sur voie d'accès aux garages bâtiment F niveau -1 :

- Il sera lancé un appel à offres d'entreprises.

CADRE DE VIE

Mr MARCELIN précise qu'il y a toujours un problème d'éclairage dans la montée du BatF vers le Bat E..Mr LIENHARD propose de faire appel à l'entreprise S3E pour régler le problème à notre charge. Cette décision est soumise au vote.

Résultat : POUR : 12 voix

CONTRE : 5 voix

Bat E :il est signalé qu'en raison des fortes pluies, les gargouilles trop petites sont à nettoyer pour éviter que l'eau rentre et inonde la terrasse des garages du 2° sous-sol.

3.4 - FINANCES ET CONTENTIEUX

Le Président de la Commission des Finances annonce :

Suivi des dépenses de l'exercice 2018/2019

L'exercice 2018-2019 a été clôturé le 30/09/2019 avec un montant des dépenses de 2 140 098,47 € pour un budget voté de 2 020 870,00 €, soit une économie de 62 771,53 € (2,93%). Les postes de dépenses en dépassement de budget étant compensés par des économies réalisées sur d'autres postes. Cette économie résulte aussi du financement de certaines dépenses travaux par le « fond travaux », pour un montant de 32 800 €, financement à valider par l'Assemblée Générale du 06/01/2020.

Suivi des dépenses de l'exercice 2019/2020

Un suivi sans grand intérêt dans l'immédiat, l'exercice ayant débuté le 01/10/2019 avec à ce jour seulement 184 742.11 € de dépenses enregistrées sur un budget prévisionnel de 2 216 600,00 €.

Budgets 2019/2020 et 2020/2021 à voter à l'AG

- le budget 2019/2020 (2 216 409 €) présenté au vote n'est qu'une modification de certains postes du budget voté à l'AG de 2019 (2 216 600€) pour les adapter aux dépenses envisagées.
- le budget prévisionnel 2020/2021 qui déterminera le montant des appels de fond au 01/10/2020 est fixé à la somme de 2 260 270 € (+ 1.98%)

Contentieux

La liste des copropriétaires défaillants suivis par le service contentieux comprend 6 copropriétaires pour un montant d'impayés de 200 036,26 €. (dont 156 927,45 € par le seul TRUONG DI PHU dont le dossier est enlisé depuis de nombreuses années.) La liste des débiteurs au 30/09/2019 fait apparaître de nouveaux copropriétaires défaillants dont l'évolution de la situation sera suivie par la Commission.

Appel d'offre contrats de Syndic

Comme décidé par le Conseil Syndical lors de sa réunion du 29/10/2019, la Commission a demandé aux trois candidats retenus pour l'appel d'offre, de faire une nouvelle offre.

Les réponses à cette demande sont :

Sté NEXITY : maintient le montant de son offre initiale, soit 160 000 € TTC

Sté FONCIA : modification à la baisse du montant de son offre initiale,
soit 175 000 € TTC

Sté IPF : maintient le montant de son offre initiale, soit 181.800 € TTC

4 – PROJET D'ORDRE DU JOUR DE L'AG DU 6 JANVIER 2020

Mr LIENHARD fait état des 31 résolutions se décomposant en 3 parties :

- Administrative
- Travaux
- Demande de copropriétaires

Le prochain Conseil Syndical aura lieu après l'Assemblée Générale
du 06 Janvier 2020 :

Pierre HAGEGE

Président du Conseil Syndical

