

**COMPTE-RENDU DE LA REUNION
DU CONSEIL SYNDICAL
DU 17 JANVIER 2019**

- o -

RESIDENCE VALMANTE

PRESENTS :

CONSEIL SYNDICAL

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

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

A donné pouvoir :

Mr	MAUMONT	à	Mr	HAGEGE
Mr	BOEUF	à	Mr	HAGEGE
Mr	FARGIS	à	Mr	MERCIER
Mr	BARTOLINO	à	Mr	HENU

ABSENT(S) : Mme FLORENS Mr - LOUBOUTIN

SYNDIC: Mrs MEZZADRI P. LIENHARD

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

La séance est ouverte à 18 h 00.

Nous apprenons le décès de Mme FARGIS survenu il y a quelques jours.

Le Président enverra dès demain un témoignage de notre attachement à Mr FARGIS

1.- APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 26 NOVEMBRE 2018 :

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**

Mr MEZZADRI nous indique que le dossier avance.

Par courrier du 3 janvier 2019, Me CERMOLACCE, en charge de cette affaire, confirme devoir assigner France DOMAINE en recouvrement de charges devant le Tribunal de Grande Instance. Après avoir effectué des recherches, il résulte que nous pouvons légitimement assigner le TGI de Marseille. Il est demandé par l'avocat un décompte actualisé de la dette.

-2 PERSONNEL DE LA COPROPRIETE :

Mr Thomas YEGHNOYAN, concierge au Bt G1 a pris ses fonctions le 17/12/2018.

Mme Sandrine BEAUGRAND, concierge aux Bts D2/D3 est en arrêt maladie du 07/01/2019 au 08/02/2019.

Les concierges du Bt G (IGH) seront en formation SSI (manipulation extincteur en cas d'incendie) les 19 et 20 février 2019, une matinée par groupe. Cette formation est à faire régulièrement tous les 3 ans.

3- INFORMATION DU CONSEIL SUR :

3.- 1 -ESPACES VERTS :

Mr GRANDIN précise qu'en cette période de l'année, pas de gros travaux sur les arbres. Un débroussaillage est proche devant le Bt G

Les dernières pluies automnales n'ont pas nécessité d'arrosage.

La sécurisation des grands pins a été réalisée correctement

Plantation de fleurs avant l'arrivée du printemps.

Cette année est prévu le vote triennal pour le débroussaillage.

Les chenilles processionnaires sont de retour, il faut remettre des pièges.

Mr GENTY propose de refaire une haie, ou remettre quelques plantations d'ornement dans la montée du Bt D1.

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

La commission s'est réunie le 07/01/2019 : point à date ;

– a participé aux réunions hebdomadaires du chantier de réparation des façades du Bt F ;

– a examiné les rapports de contrôle réglementaire des ascenseurs et monte-charge des Bts D et F.

Travaux votés en assemblée générale 2018 :

Résolution 18 – réfection des façades Bt F : chantier arrêté durant les fêtes de fin d'année mais fortement ralenti par les intempéries (vent ou froid). Les éventuels problèmes dus à son exécution sont à signaler au Syndic pour traitement à la réunion de chantier suivante ;

Résolution 20 – pose de portes pare-flamme E120 sur les monte-charge du Bt G dans les sous-sols : RVRAT transmis à la Sous-commission Départementale de Sécurité. Chantier terminé ;

Dégâts des eaux :

Suite aux fortes pluies récentes, il est apparu que plusieurs joints d'étanchéité présentent des faiblesses et pour lesquels il sera demandé des devis pour réparation.

Des interventions sont nécessaires pour :

- le garage F : montant de la réparation 2749,92 € TTC, accord unanime du CS ;
 - le garage G (niveau G1) : 1791,90 € TTC, accord unanime du CS ;
 - d'autres réparations ponctuelles de faible coût pour garages au niveau D3, D4, D5.
- Des membres présents du CS signalent l'apparition de 2 fuites dans les garages E (à visiter pour action).

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

- il a été fait un contrôle par caméra dans la colonne eau pluviale pour s'assurer qu'elle ne soit pas à l'origine des dégâts constatés. Ce contrôle n'a rien révélé à ce sujet, toutefois il a permis de constater 3 raccordements « pirates » (il est interdit de déverser quoi ce soit dans les colonnes d'eau pluviale, en particuliers des eaux usées issues de lave-linge) et pénétrants. LAR sera envoyée aux contrevenants. Toutefois, il y a suspicion de fuite au niveau du passage de dalle entre le 16ème et le 17ème étage (raccord noyé), la portion de canalisation sera remplacée ;
- les désordres au niveau du 3ème seront traités par l'extérieur (à faire en concertation avec notre architecte).

Colonnes « Eaux Usées » :

Commande a été passée pour le curage des colonnes cuisine du D4, E4, E6 (3 colonnes chacun), et F2 (2 colonnes).

Sécurité :

IGH : mise à la couleur normalisée des canalisations gaz (demande Sous-commission de sécurité) :

Caves : balisage des chemins d'évacuation (la signalétique actuelle présente des ambiguïtés) ;

Dossier technique : plan de situation des vannes et autres organes de coupures (document destiné aux concierges).

Contrôle des accès :

Ce dossier vise à donner, en fonction de son lieu de résidence dans la copropriété, de la localisation de son garage, la possibilité d'y accéder à partir d'une « clé » unique actionnant portails, barrières, portes, sas d'entrée, en fonction des droits définis à chacun. Le cahier des charges a établi en « obligation de résultats » et définit les fonctionnalités à remplir pour chaque élément d'accès.

Les réponses viennent juste de nous parvenir, elles proposent des solutions diverses, dont il faut maintenant faire l'analyse technico-économique. Cette analyse ne pourra être terminée à temps pour une présentation en Assemblée Générale. Il sera présenté en 2020.

Travaux chez les particuliers :

Il est nécessaire de rappeler, que même dans les parties privatives, tout ne peut pas être fait librement, en qu'il est nécessaire de prendre le contact avec le Syndic pour avoir la certitude qu'ils sont conformes aux règles de sécurité applicables, ainsi qu'au règlement de copropriété. Il est rappelé aussi que, conformément aux dispositions du règlement intérieur), les équipements collectifs (entrées, escaliers, ascenseurs ...) doivent être protégés et nettoyés complètement en fin de journée et que les horaires de travaux précisés au règlement intérieur doivent être impérativement respectés. Il sera distribué une note à ce sujet.

3.3.- CADRE DE VIE

La commission indique poursuivre ce qui a été commencé en fin 2018 pour l'uniformisation et la réhabilitation des affichages dans les halls de nos entrées.

Mise en place du changement des feutres rouges qui habillent les panneaux d'origine.

Le Bt C se présente bien au niveau de cette réhabilitation, il suffira simplement d'y mettre un peu d'ordre, notamment en ce qui concerne l'affichage obligatoire IGH (à voir avec la Commission Travaux, si nécessaire).

Le Bt D sera terminé très prochainement.

« Il se trouve que Mme MICHELIS et moi-même n'avons toujours pas le temps nécessaire pour aller plus vite, mais nous avançons ».

La question est posée, quant aux panneaux commerciaux placés aux entrées de la résidence. Ils ne sont plus à jour. Mme MICHELIS se charge de faire des photos pour les soumettre aux commerçants, pour modifications.

Il est regrettable de constater la recrudescence de **mégots** sur le sol devant les commerces

3.4 - FINANCES ET CONTENTIEUX

Comme chaque année, le cabinet comptable doit remettre son rapport à la Commission des Finances, concernant les comptes de l'exercice clos, qui sera présenté à la prochaine AG.

A quatre mois de l'exercice 2018/2019, le budget réalisé est respecté et les dépenses maîtrisées.

En IMPAYES, Mr LIENHARD nous informe que deux débiteurs feront l'objet d'une saisie immobilière.

4- ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 07 MARS 2019

21 résolutions sont à ce jour inscrites à l'ordre du jour.

Le vote se fera à main levée.

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

Le prochain Conseil Syndical aura lieu le :

Jeudi 07 février 2019 à 18 h 00

Pierre HAGEGE

Président du Conseil Syndical

