

**COMPTE-RENDU DU CONSEIL SYNDICAL
DU 18 JUIN 2020**

- o -

RESIDENCE VALMANTE

PRESENTS :

CONSEIL SYNDICAL

Mmes DUPONT - GAUTHIER - LEGIER - MICHELIS

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

A donné pouvoir :

Mr BOEUF	à	Mr	HAGEGE
Mme FELLICE	à	Mr	HAGEGE
Mme LUCAS	à	Mr	HAGEGE
Mr MARCELIN	à	Mme	MICHELIS

ABSENT(S) :

SYNDIC: Mme FRAISSINET Mr LIENHARD

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

La séance est ouverte à 18 h 00.

Le Président informe que Mr BŒUF a démissionné de son poste de la Commission Finances.

1.- APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 09 MARS 2020 :

Une correction doit être apportée : » à la majorité à la place de « à l'unanimité ».

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**

Les domaines viennent visiter l'appartement pour en faire une estimation le 19 juin entre 8 h et 10 h .Le Conseil Syndical n'a pas été convié.

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 19/06/2020.

3- INFORMATION DU CONSEIL SUR :

3.- 1 FINANCES ET CONTENTIEUX

Le président de cette commission déclare :

Le président du Conseil Syndical annonce en début de séance la démission de Francis Bœuf de la commission des finances. Ceci est acté, ce qui signifie par ailleurs que le contrôle des factures ne pourra plus être assuré momentanément.

Je demande à toute personne faisant partie actuellement de la commission des finances et qui souhaite assumer cette fonction de bien vouloir se faire connaître, tant auprès du Président que de moi-même. Si une personne ne faisant pas partie de la commission des finances désire assumer également cette fonction, elle sera la bienvenue et sera intégrée dans cette commission.

En tant que responsable seulement depuis le 22 janvier, et compte tenu de la situation sanitaire, j'ai malgré tout continué à travailler sur plusieurs dossiers.

Mes actions pour l'instant ont été essentiellement consacrées à :

- vérifier la bonne santé financière de Valmante : ce contrôle n'a pas amené à des remarques et la situation financière est stable sans dérive notable,
- à trouver des solutions pour baisser le pourcentage des impayés sans augmenter les charges,
- à présenter des documents cohérents,
- à surveiller les impayés majeurs, et pour cela ce dossier sera suivi avec le service contentieux (édition des états 1 à 5) et l'aide de Mr LIENHARD pour les derniers renseignements concernant ces dossiers. Toute action spécifique ou spéciale sera présentée en conseil syndical et fera l'objet d'un accord de ce dernier.

Par la suite, je m'attacherais avec les membres de la commission à vérifier les imputations des différents travaux et à contrôler la maîtrise des dépenses. Pour cela, j'ai demandé à Mr LIENHARD de bien vouloir me transmettre tous les jeudi soir une copie de son tableau Budget Provision / Opérations courantes.

Je demande à nouveau une présentation du nouveau logiciel comptable et surtout de la partie gestion, actuellement la présentation de celle-ci sur MyFoncia est inexploitable sur écran. Ceci va être étudié par FONCIA. Cette présentation est indispensable pour pouvoir travailler sans être obligé de déranger les différents services de FONCIA

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 :

La décoration florale de la partie jardinée

Mme Gauthier rappelle que des plants de fleurs sont commandés chaque année à une jardinerie d'Aubagne et réceptionnés à la résidence pour leur mise en terre par les jardiniers.

Mais, parfois dès le lendemain, certaines de ces fleurs sont déterrées et volées (une résidente étant même connue pour cette pratique).

C'est assez décourageant et certains espaces d'accès facile ne seront plus fleuris, comme le talus en bas du bâtiment D, à la sortie de la résidence où il faut également prévoir de rehausser le muret qui évite l'arrivée de terre sur le trottoir et la route.

Le projet de compostage

Lors de la réunion du 9 mars un blocage du projet depuis quatre mois dans les services de la Métropole avait été signalé. Un courrier de réclamation était prévu. Toutefois M. Gueydon, référent compostage de la résidence, a souhaité faire une dernière relance téléphonique. Celle-ci a permis d'apprendre qu'il fallait une convention formalisée entre notre syndic et la Métropole et la promesse a été faite de nous en envoyer un modèle sans délai. Le blocage a cependant duré trois mois de plus. Il s'est avéré qu'un mail avait bien été envoyé le 12 mars par le service compostage de la Métropole mais était resté inaperçu dans l'ordinateur du syndic. Le confinement aurait de toutes façons retardé la mise en oeuvre du projet, dont on peut espérer qu'il ne rencontrera plus d'obstacles.

Travaux dans la colline

Le débroussaillage a été réalisé en zone 3 (partie la plus orientale vers le boulevard du Redon et la rue Jean Roubin) ainsi que dans deux secteurs sensibles (le long du mur de la Chapelle St Joseph et le long du chemin sous les réservoirs de la SEM).

Les travaux complémentaires dans la forêt ont comporté l'abattage de tous les arbres morts dans la période récente (trois gros pins et une douzaine de petits), l'élagage de sécurité incendie des branches basses d'un gros pin bifide au bord du chemin en haut de la zone 2 et l'élagage du dernier ensemble assez dense de pins à nombreuses branches sèches, devenu une petite forêt agréable autour des dalles résiduelles des anciens bâtiments proches du Bd du Redon.

M. Grandin rappelle par ailleurs le projet de réparer la clôture grillagée de la résidence avec le terrain municipal du logement proche de l'école primaire, en y aménageant un passage pour des activités décidées conjointement avec la mairie ou l'école, comme l'a été le nettoyage partiel de notre forêt avec l'aide de la mairie en 2014 et comme pourrait l'être une opération de reboisement.

Mr MERCIER souligne la difficulté à entreprendre des travaux qui impactent la mitoyenneté entre la copropriété, le statut de la parcelle sur laquelle est implantée l'école est ambigu

(permis de construire conditionné à la cession gratuite du terrain, mais aucune mutation enregistrée au cadastre). Cet accès ne pourra être possible qu'après avoir résolu ce problème juridique, ce qui nous permettrait de réaliser ces travaux de mitoyenneté, sous réserve d'un accord de servitude de passage par la Mairie.

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

Durant la période de confinement, les chantiers ont été suspendus et beaucoup de dossiers différés, faute d'interlocuteur. Toutefois, la Commission a essayé au maximum de continuer à avancer par échanges Internet. Je tiens à remercier ses membres pour leur collaboration efficace en cette période.

La Commission s'est réunie le 04/06, compte-rendu à été envoyé à chacun des membres du Conseil Syndical, je ne reviendrai donc pas sur ce qui y a été évoqué.

Nous avons eu aussi plusieurs réunions avec la société S3E pour mettre au point la programmation du contrôle des accès, après collecte des informations nécessaires (fichier des propriétaires d'appartement et de garages, rapprochement appartement garage, recueil des souhaits des propriétaires quant au choix du récepteur d'appartement ...). Les entrées du bâtiment D seront équipées courant de ce mois, les autres à partir de septembre. Les télécommandes seront remises à la pose des équipements dans les entrées.

Comme il a été dit lors d'un précédent Conseil Syndical, il est nécessaire de faire réaliser un caniveau à l'entrée des garages 1er sous-sol F pour obvier aux inondations des dits garages lors d'orages. Trois sociétés ont été consultées :

- EMPR2000 : 4763,00 € TTC
- Batil3 : 3938,00 € TTC
- Aménagement Services 6758,00 € TTC

La solution proposée par cette dernière est apparue à la Commission comme la plus pertinente sur le plan technique (caniveau largeur 300 mm au lieu de 200, reprise de chaussée en enrobé à chaud au lieu de ciment, raccordement sur réseau pluvial détaillé). Je vous demande donc votre accord pour ce dernier devis, afin de faire réaliser ces travaux en urgence. Le montant en sera imputé sur fonds de prévoyance communs, à régulariser par l'Assemblée Générale.

Le Conseil Syndical accepte à l'unanimité cette demande.

3.4 - CADRE DE VIE

La Commission Cadre de Vie, après s'être attelée avec beaucoup de travail et peu de suivi, à la bonne présentation de l'affichage dans nos halls d'entrée, a décidé de s'attaquer, avec la venue du beau temps, à l'aspect général de nos façades. En ce qui concerne les halls d'entrée du bât. G, le confinement nous a empêché de nous en occuper. Nous y reviendrons plus tard.

Nous avons fait un tour complet de nos bâtiments coté balcon.

L'amoncellement d'objets divers et variés, d'étendages, etc.....sont très visibles depuis l'extérieur. Il faut prévenir, dans un premier temps, les résidents concernés qu'ils sont verbalisables, et si le suivi reste sans effet, procéder à la dite verbalisation. Dans le cas où les gardes sont déjà intervenus auprès de ces résidents, nous aimerions connaître la suite donnée à ces avertissements.

En outre, nous avons relevé l'état de certaines tentes Photos à l'appui, nous en avons identifiées quelques unes qui sont le plus détériorées. Nous remettons ce jour au Syndic un dossier photos de 17 copropriétaires qui doivent être informés de l'état lamentable de leurs tentes avec obligation d'y remédier. Il y en a 6 au G, 7 au E et 4 au D. Nous demanderons au Syndic de nous tenir au courant du suivi de cette action. On peut enlever au D4 l'appartement de M. Bellissens dont le locataire a fait le nécessaire (par exemple : couper les morceaux qui pendouillent).

Nous constatons que depuis quelques temps des motos et des 2 roues sont garés en dehors des espaces dédiés et aménagés spécialement par la copropriété. Dans un premier temps une note du Syndic concernant le stationnement hors des espaces devra être affichée. Nous suivrons l'évolution de ce problème.

Une fois de plus nous évoquons le stationnement interdit au niveau du pignon E6 notamment. Nous savons que quelquefois il y a des PV mis par le garde. Sont-ils suivis ? Malgré tout il va falloir trouver une solution pour empêcher physiquement ce stationnement car cela met en danger la sécurité des usagers. Nous proposons à la Commission Travaux d'étudier, avec nous, les options possibles en vue de résoudre ce problème récurrent. Après étude le Conseil Syndical donnera son avis.

Le prochain Conseil Syndical prévu le :

Mardi 09 Septembre 2020 à 18 h 00

Pierre HAGEGE

Président du Conseil Syndical

