

**PROCES VERBAL DE LA REUNION
DU CONSEIL SYNDICAL
DU 11 JANVIER 2018**

- o -

RESIDENCE VALMANTE

PRESENTS :

CONSEIL SYNDICAL

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

Mrs. BARTOLINO - BOEUF - FARGIS - GENTY - GRANDIN - HAGEGE -
MARCELIN -- MERCIER

A donné pouvoir :

Mme CHATELAIN	à	Mme MICHELIS
Mme LEGIER	à	Mr HAGEGE

ABSENT(S) : Mr DELHAYE - HENU - LOUBOUTIN - MAUMONT

SYNDIC : Mrs MEZZADRI P. LIENHARD

17 membres du Conseil Syndical sur 21 sont présents ou représentés.

La séance est ouverte à 18 h 00.

1.- APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU 16 NOVEMBRE 2017 :

Mr HAGEGE annonce au conseil la démission de Mr J-M DOMENGIEUX.

Il en faisait partie depuis 20 ans, et nous le remercions pour sa participation active.

Le PV est adopté à l'unanimité.

2.- INFORMATION DU SYNDIC SUR :

2-1 JURIDIQUE : POINT SUR LES AFFAIRES EN COURS

Affaire **BALLESTER** :

Affaire réglée et classée.

Affaire **TRUONG DI PHU**

Depuis la visite de notre avocat, Me CERMOLACCE, le 7 septembre dernier, aucune avancée sur ce dossier. Le conseil syndical tient à être informé du suivi et demande au syndic de lui adresser un courrier pour le relancer

2-2 PERSONNEL DE LA COPROPRIETE :

Mr FENOUIL, Bts E1/E2 a pris ses fonctions le 18 décembre 2017.

Mme MARQUES Bt D4/D5 a pris ses fonctions le 11 décembre 2017.

3- INFORMATION DU CONSEIL SUR :

3.- 1 ESPACES VERTS :

A la demande de Mr LIENHARD, une réunion a été organisée le 27 octobre 2017, en présence de Mr CAMPAGNO, prestataire des Espaces Verts, des membres des commissions Espaces Verts et Cadre de vie, au sujet des travaux de sécurisation des arbres.

Mr GRANDIN évoque les différents échanges de vues. Mr CAMPAGNO indique qu'il a rencontré quelques gênes provoquées par les véhicules garés sous les arbres à traiter, malgré l'interdiction affichée par le syndic. Il propose un devis complémentaire pour traiter trois arbres de plus, il ferait venir une nacelle à cette occasion qui serait également utilisée pour finir le travail entrepris. L'acceptation de ce devis portera à six le nombre des arbres restant à traiter.

Mr CAMPAGNO adressera ce devis par courriel et suite à l'accord, le chantier sera terminé en Février.

Mme GAUTHIER s'est déplacée dans plusieurs jardineries afin d'obtenir des devis pour l'achat de fleurs de printemps et d'automne.

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

La CTM s'est réunie le :

- 22/11 : ouverture des plis des offres de travaux de la façade du Bt F ;
- 06/12 : réunion d'enclenchement avec la société PACA ;
- 12/12 : réception sociétés NFCA et Intratone, pour information sur solutions portiers d'immeuble ;

Et toujours, de nombreux contacts avec notre Syndic pour le suivi des affaires courantes.

Dossiers en cours :

17-002 : sas monte-charge caves G

Dossier envoyé en préfecture, nous en avons eu accusé de réception – dossier complet. Les travaux seront proposés en AG.

Divers :

Sont actuellement en cours d'étude pour résolutions en AG :

- 16-022 : rénovation garages extérieurs Bt D (demande de copropriétaires) ;
- 16-016 : enlèvement de racines sur parking Centre Commercial (sécurité usagers) ;
- 17-014 : remplacement de plaques de travertin façades F ;
- 17-016 : confection d'affaissement de trottoirs (circulation poussettes, PMR (Personnes à Mobilité Réduite)
- 17-017 : contrôle des accès au Bt D1 (demande de copropriétaires)

Financement travaux :

Le fonds de travaux est alimenté à hauteur de 5% du budget charges, conformément aux dispositions de la loi ALLUR. Ces fonds sont affectés aux lots, c'est à dire qu'ils ne sont pas restituables aux propriétaires en cas de vente de leurs biens. Pour minimiser cet inconvénient, il est donc important que nous puissions financer au maximum les travaux courants, ou non, sur ces fonds, tout en maintenant un « talon de sécurité » pour pouvoir immédiatement faire face à des travaux urgents imprévus (réfection d'une partie de canalisation par exemple).

Les fonds appelés sont répartis, selon résolution prise en AG il y a plusieurs années, à 50% sur « communs » et 50 % sur « immeubles ». Au 30/09/17, le fonds de travaux « communs » s'élevait à 272 685 €, celui des « immeubles » à 365 529 €. Or les besoins de travaux sont généralement plu importants sur les immeubles que sur les communs. Les fonds « communs » comme ceux des « immeubles » sont affectés aux différents lots en fonction de leurs tantièmes de charge.

Nous proposons donc :

- de transférer 2€ par tantième de charge, soit $36\ 900 \times 2 = 73\ 800$ € du fonds « communs » vers le fond « immeubles », décision qui peut être prise par le conseil syndical dès ce soir.

Le Conseil syndical, à l'unanimité accepte cette proposition : d'inscrire à l'ordre du jour de l'AG une décision portant la répartition des fonds appelés à 35% pour les « communs » et 65% pour les « immeubles ».

Cette disposition pour nous permettre d'affecter au maximum les travaux sur ces fonds, limiter les sommes appelées pour les travaux, et éventuellement diminuer les budgets d'entretien (par exemple curage de canalisations).

3.3.- CADRE DE VIE

Mme MICHELIS évoque les points suivants :

Notre projet de distribuer des étiquettes et de les mettre dans les boîtes aux lettres afin que les objets divers et variés qui jonchent les locaux communs soient authentifiés. **Réponse : Jacqueline doit prendre contact avec le syndic pour l'achat d'étiquettes.**

L'effort que nous avons relevé lors de notre compte rendu du CS du 16 novembre au sujet de la peinture des passages cloutés, semble être resté sans suite. Quand tous les passages cloutés seront-ils repeints ? **Réponse : le goudron étant par endroit très poreux, il nous a fallu plus de peinture que prévu, 2 pots de peintures en commande.**

Un copropriétaire, Monsieur Nicolas DAMS, nous a interpellé au sujet des voitures ventouses. Il demande quelles sont les actions du conseil syndical à ce sujet. Nous aimerions que la réponse soit écrite sur le compte rendu du CS. **Réponse : Le syndic nous fait part de tout le cheminement d'une telle démarche qui s'avère longue auprès des administrations concernées. D'autre part, ne pas oublier que nous sommes dans une propriété privée au yeux des dites administrations.**

Les panneaux d'affichage sont toujours à uniformiser. **La commission cadre de vie va se pencher sur ce problème afin que tous les tableaux d'affichage permanents soient identiques.** Celui de la galerie commerciale sera rabaisé pour meilleure lecture,

Beaucoup de véhicules qui traversent Valmante et qui y stationnent n'ont pas de macaron. En outre, il semblerait que ce soit les concierges qui aient en charge la remise des macarons. Quelles sont les modalités de remise et pourquoi les concierges ont ce travail ? **Réponse : Effectivement les concierges ont un bordereau d'emménagement à remettre aux nouveaux arrivants qu'elles font remplir et signer à la remise du règlement intérieur et de la vignette à apposer sur le pare-brise.**

Trop de personnes ont des télécommandes. Que peut-on faire pour régler ce problème ? **Réponse : la commission des travaux va se pencher sur le problème des barrières et, éventuellement, d'un nouvel encodage des télécommandes mais ce projet ne fait pas beaucoup d'adeptes et nous sommes obligés d'être résignés face aux nombres de télécommandes.**

Le problème du passage piéton au Ctre. Commercial. (accès à VITALIBERTE et à la boulangerie). Il était prévu de faire fabriquer et installer des potelets, pour empêcher le stationnement des véhicules. Où en est-on ? **Réponse ; le Syndic a rencontré la personne qui avait l'habitude de se garer là, et cette dernière s'engage à ne plus s'y garer. A surveiller. Pour la pose de poteaux, il faut l'aval des commerçants car il s'agit de leur parking.**

Au Bâtiment E, il était envisagé d'interdire, une fois pour toutes, les jeux divers et variés (vélos et autres), aux enfants de certains résidents qui divaguent en hurlant et au mépris des personnes âgées notamment, qu'ils risquent de renverser, sans parler des résidents qui pendant la période chaude, sont gênés par les cris stridents de ces enfants. Qu'avez-vous prévu ? **Réponse : Un affichage en façade sera étudié.**

La Poste a adopté une nouvelle formule de distribution du courrier. Un 1^{er} passage d'un fourgon laisse un sac de courrier dans l'entrée d'un immeuble, puis quelques heures plus tard le facteur fait la distribution dans les BAL. Les sacs restent dans l'entrée sans surveillance et à la merci d'une personne mal intentionnée. Souvent la concierge le prend en charge mais non seulement cela ne fait pas partie de ses obligations, mais elle n'a pas délégation de la Poste pour le faire. Où en est-on avec la Poste ? **Réponse : Le syndic a téléphoné le 11 janvier dans l'après midi et doit avoir une réponse sous 5 jours.**

Il faudrait penser aussi à identifier les caves car en cas de problèmes (effraction ou autre) on ne sait pas à qui s'adresser. **Réponse : les caves et leurs numéros sont référencés au bureau du Syndic.**

Il faudrait un contrôle plus minutieux du travail de la société de nettoyage lorsqu'elle remplace nos concierges. **Réponse : La société a été prévenu des problèmes sur le D1 et le G1. Un membre du CS a rencontré la gérante. La patronne a pour l'instant des problèmes elle-même de remplacement (départ en congés etc....) et va s'en occuper. Pour l'instant nous n'avons que des remplaçants.**

3.- 4 - FINANCES ET CONTENTIEUX

Au vu des travaux relatifs aux alarmes (Bt G) reconnues conformes par les autorités compétentes, une négociation du contrat d'assurance a permis d'obtenir une baisse importante des primes d'assurance. Cette baisse permettra de payer le contrat de maintenance de cet immeuble.

Nous enregistrons dans nos livres comptables 16 copropriétaires défaillants pour un montant de 21.000 €, ce qui représente 1% du budget, auxquels il faut rajouter le dossier **TRUONG DI PHU**, pour 151.000 € (procédure en cours).

Nous pouvons nous féliciter de la bonne gestion de notre copropriété.

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

Le prochain Conseil Syndical aura lieu le :

Lundi 19 Février 2018 à 18 h 00

Pierre HAGEGE

Président du Conseil Syndical

