COMPTE-RENDU DU CONSEIL SYNDICAL
DU 29 OCTOBRE 2019
- o -
RESIDENCE VALMANTE

PRESENTS :

CONSEIL SYNDICAL

Mmes DUPONT - GAUTHIER - LUCAS - MICHELIS

Mrs. BARTOLINO - BELLISSENS - BŒUF - FARGIS - GENTY – HAGEGE - HENU – MARCELIN - MERCIER

A donné pouvoir :

Mme	CONCHY	à	Mr	HENU
Mme	LEGIER	à	Mr	HAGEGE
Mr	MAUMONT	à	Mr	HAGEGE
Mme	FLORENS	à	Mr	MARCELIN
Mr	GRANDIN	à	Mme	GAUTHIER

ABSENT(S) :
Mme FERRER

SYNDIC: Mr LANCELOT
Mr MEZZADRI
Mr LIENHARD

18 membres du Conseil Syndical sur 19 sont présents ou représentés.

La séance est ouverte à 18 h 00.

1.- APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 03 SEPTEMBRE 2019 :

Le procès verbal est approuvé à l'unanimité.

2.- INFORMATION DU SYNDIC SUR :

Mr LANCELOT, Président de la Métropole FONCIA Marseille, ne voulant pas risquer de perdre la gestion de Valmante, serait près à faire un gros effort financier en proposant de faire une nouvelle proposition de prix.
Pour préserver l'équité, le Conseil Syndical va demander aux deux autres concurrents de faire également une nouvelle offre. Une date limite de réponse est fixée au 15/11/2019.
Cette décision a été soumise au vote dont le résultat est le suivant :

12 Pour
5 Abstentions
1 Contre

2- 1 JURIDIQUE : POINT SUR LES AFFAIRES EN COURS

Affaire **TRUONG DI PHU**
Le point sur cette affaire a été fait la semaine dernière par le service contentieux de Foncia.
Pas de retour de l'avocat Me CERMOLACCE.
Sachant que l'affaire est au point mort, Mr MEZZADRI préconise de lui dessaisir le dossier et de le confier à un cabinet déjà contacté et qui n'est pas opposé à reprendre le dossier.
En conclusion ce cabinet va étudier l'affaire et nous faire ses propositions.

2-2 PERSONNEL DE LA COPROPRIETE :

Mme S. BEAUGRAND, concierge aux Bts D2/D3 en arrêt maladie est prolongé jusqu'au 12/11/2019.
Mr FENOUIL, concierge aux Bts E1/E2 est en arrêt maladie jusqu'au 30/10/2019.
Gratification « 13 ème » mois (voir FINANCES et CONTENTIEUX)

3- INFORMATION DU CONSEIL SUR :

3.- 1 -ESPACES VERTS :

Mme GAUTHIER annonce :

Concernant la partie « Forêt » :

- Tous les nichoirs ont été occupés, la Société CAMPAGNO a tout nettoyé.
  Il a été prévu d'installer 4 autres nichoirs. Il semble qu'il y ait eu moins de chenilles cette année.
- Les intempéries n'ont pas fait trop de dégâts, 1 pin s'est couché sur le chemin des écoles : il a été débité et évacué par les jardiniers.
- Quant aux plantations, à minima pour cet automne, les petites fleurs encore en bon état ont été redistribuées aux concierges qui ont voulu agrémenter leur hall.
- La livraison de petites fleurs se fera le 6 novembre.
- Pour le tronc du pin coupé près de la salle de sports, l'intervention interviendra au printemps ainsi que les vasques des Bts E3/E4.

Mr CAMPAGNO a recruté un troisième jardinier qui commencera le 31/10/2019

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

La Commission s'est réunie :
le 09/09 : point à date et réception de la société PACA, titulaire de l'entretien des ascenseurs :
Obtention d'une remise de 1400 € sur le contrat en cours pour cette année ;
Lecteur de badge D3 déposé par TKA (ancien titulaire) remplacé et programmation en cours ;
Examen des rapports de contrôle Qualiconsult : nette amélioration de l'entretien.
– le 07/10 : point à date et examen des dossiers en vue de l'AG ;
– le 09/10 : réception des sociétés Simplex et S3E pour renseignements et mises

au point sur de dossier contrôle des accès ;
- le 28/10 : réception de Mr Castelli, architecte de la copropriété, pour conseils sur

Le 23/10 a eu lieu un orage d'une importance exceptionnelle, qui a généré des dégâts exceptionnels, auxquels il convient d'apporter des réponses, non pas exceptionnelles, mais appropriées et réalistes. En particulier :
- pignon G8 (infiltrations aux 3e et 16e étages) : ce problème avait été partiellement résolu au 16e par une intervention sur la canalisation d'eau pluviale. Il avait été envisagé de rechercher l'origine des désordres par arrosage de la façade. Après discussion avec Mr Castelli, il apparaît plus utile d'entreprendre directement des travaux de remplacement des travertins aux niveaux immédiatement supérieurs, pour gagner du temps et limiter la dépense. Il lancera une consultation d'entreprises pour chiffrage ;
- pignon G8 (infiltration en sous-sol) : devis Campagno pour confection d'un caniveau de drainage le long du mur avec rejet au réseau d'eaux pluviales de 4500 € TTC.
Le Conseil approuve ces travaux à l'unanimité ;
- pignon D7 (fuites sur un balcon) : rendez-vous pris avec Mr Castelli le 20/11 pour évaluer les travaux nécessaires ;
- garages F 1er niveau : la surface de voirie importante en amont (entrée portail et voie d'accès) a généré un apport important d'eaux de pluie, dont le débit n'a pu être efficacement orienté vers le collecteur d'eaux pluviales existant. Il est envisagé la réalisation d'un caniveau de collecte sur la voie d'accès, en travers de celle-ci, raccordé au collecteur existant.

La campagne de curage des canalisations d'eaux usées, pour le début de cet exercice est terminée. Je remercie particulièrement Jacques Genty qui a suivi quotidiennement ces travaux. 5 piquages incorrects ont été détectés, les propriétaires des locaux mis en demeure d'y remédier (au moins 2 l'ont déjà fait).

Imputations sur fonds de travaux : en complément, et en concertation avec la Commission des Finances, de ce qui avait déjà été voté en Conseil, pour ratification à soumettre à l'AG :

-D4 : 1600 €	E3 : 1400 €	E6 : 2500 €	F2 : 1200 €
-F3 : 1000 €	G1 : 2500 €	G7 : 1800 €	

Il est fait une présentation PowerPoint des solutions proposées pour le système de contrôle d'accès qui se décline en trois niveaux :
- installation de 3 caméras de surveillance (une par portail d'accès à la copropriété)
- remplacement des systèmes de commande des portails et barrières avec fourniture de télécommandes bi-fonction et remplacement des télécommandes des portes de garages pour utiliser les mêmes télécommandes
- mise en place dans chacune des entrées d'une commande de porte, se substituant aux serrures actuelles qui s'usent rapidement, utilisant les mêmes télécommandes (ces systèmes pourront être ultérieurement étendus aux autres accès :locaux vélos-poussettes, portillons garages, accès caves.) et remplacement des interphones actuels par des systèmes vidéo (possibilité de choisir son poste d'appartement audio seulement ou vidéo N/B ou vidéo couleur)

Deux technologies ont été proposées par les entreprises consultées pour l'interphonie :
- liaisons filaires ou liaisons GSM avec abonnement.

Après les explications techniques, le Conseil Syndical opte pour la solution filaire.

CADRE DE VIE

Mr MARCELIN précise qu'en raison des absences des membres de la commission l'activité a été réduite.

En ce qui concerne la mise en conformité des horaires des concierges du Bt G, en fonction des éléments que nous possédions, nous avons établi des tableaux reprenant leurs horaires de travail et de repos.
Il faut augmenter la fréquence de nettoyage des caniveaux devant le Bt E (soufflage), car ils sont obstrués, notamment au niveau des tuyaux installés au passage handicapés.
Il serait judicieux de faire un point avec la Sté PMR concernant la tournée des gardes.
Mr LIENHARD propose de rencontrer Mr FANTINI pour évoquer la situation.

3.4 - FINANCES ET CONTENTIEUX

Le Président de la Commission des Finances annonce :

Suivi du budget exercice 2018/2019

Avec la saisie récente des dernières factures « eau domestique » et « eau espaces verts », les dépenses de l'exercice 2018-2019 sont pratiquement clôturées.
Comme d'habitude, quelques postes de dépenses sont en dépassement du budget prévu, mais ces dépassements sont compensés par des économies réalisées sur d'autres postes, et de ce fait le budget devrait être globalement respecté.
Le financement partiel des dépenses travaux de certains immeubles par le « fond travaux », déjà mis en place comme indiqué lors de la dernière réunion, est reconduit pour d'autres immeubles. Bien entendu, ces financements devront faire l'objet d'une ratification par la prochaine Assemblée Générale.

Etude du budget exercice 2019/2020

Une première ébauche du budget qui sera présenté à l'AG de janvier 2019 a été effectuée. Quelques postes sont en augmentation pour tenir compte des dépenses envisagées, mais comme d'autres le seront en diminution, son montant devrait sensiblement correspondre à celui du budget 2018/2019.

Création du « fond travaux réseau eaux » dédié au remplacement des canalisations d'alimentation et d'évacuations des eaux des immeubles

Comme indiqué lors de la dernière réunion, un fond travaux spécialement dédié à la réparation des conduites d'eau devra être créé rapidement. Proposé au vote à la prochaine AG, son approvisionnement initial sera réalisé par le transfert d'une partie des sommes bloquées dans le compte 4620 « créditeurs divers », soit 48000€, et la somme de 52000€ prélevée sur le budget en cours voté à l'AG de 2019.
Ensuite, ce fond devra être approvisionné annuellement pour un montant de 100.000€ (3€ par tantième).

Contentieux

- On notera le retour dans la liste des contentieux d'un dossier dont le compte avait été soldé par erreur. Dans ce dossier, le protocole d'accord proposé ne permettant pas un retour à la normale avant plusieurs années doit être revu.
- Pas d'avancement dans le dossier TRUONG DI PHU.

Gratification « 13e mois » des employés de la copropriété

Suite à la demande du personnel, souhaitant que cette gratification soit perçue en novembre, la Commission rappelle que comme la convention collective prévoit ce paiement avec la paie de décembre, cette demande doit faire l'objet d'un protocole d'accord signé par l'ensemble des demandeurs.

Le prochain Conseil Syndical aura lieu le :

Mardi 26 Novembre 2019 à18 h 00

Pierre HAGEGE

Président du Conseil Syndical