

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

<b>LISTE DES MEMBRES ÉLUS</b> (AG DU 19/02/2013)	M. Bayle ; M. Carron ; Mme D'Onorio ; Mme Parisot ; M. Poss ; Mme Thibault ; Mme Wolkowitsch	<b>DATE DE LA RÉUNION :</b>	<b>24/09/2013</b>
		<b>DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION :</b>	25/06/2013

<b>CONSTITUTION DU BUREAU</b> (RÉUNION DU CS DU 10/04/2013)	<b>Président</b>	M. Carron
	<b>Commission Espaces Verts</b>	Mme D'Onorio, M. Poss
	<b>Commission Travaux</b>	Mme D'Onorio, Mme Thibault, M. Poss, M. Carron
	<b>Entretien Parties Communes</b>	Mme Parisot, M Bayle

	Présents	Excusés	Absents
<b>MEMBRES DU CS</b>	Mesdames D'Onorio, Parisot, Thibault, Wolkowitsch, Messieurs Bayle, Carron, Poss	-	-
<b>SYNDIC NEXITY</b>	Monsieur Béridot	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>1 Exécution des décisions de l'AG du 19/02/2013</b>		
<b>1.1 Alarme inondation</b>	Résolution n°16 Pas encore installée.	Voir § 5.5
<b>1.2 Analyses légionnelles</b>	Résolution n°17 Analyses réalisées.	Voir § 5.4
<b>1.3 Compteur vert et arrosage</b>	Résolution n°18 Compteur vert réalisé Réseau arrosage réalisé (finitions en cours)	Voir § 6.1
<b>1.4 Menuiseries extérieures</b>	Résolution n°19 – Maîtrise d'œuvre Massol En cours	Voir § 2
<b>1.5 Installation électriques</b>	Résolution n°20 – Contrat de maîtrise d'œuvre En cours	Voir § 3
<b>1.6 Inspection et curage EU/EP</b>	Résolution n°21 : Curage réseau Eaux Pluviales : réalisé par SMA Inspection réseau Eaux Usées : en cours par ECORES	Voir § 6.2 Voir § 6.5

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>1.7 Élagage façades BELLEVUE</b>	Résolution n°33 – faisabilité élagage en façades du Bellevue Réception du rapport de CREA Paysage	Voir § 4.1
<b>1.8 Étanchéité terrasse Hermitage</b>	Résolutions n°28 et 29 Opération terminée	Restitution des CEE aux résidents de l'Hermitage et du Gd-Pin (M Béridot)
<b>1.9 Peintures ESTAQUE</b>	Résolution n°30 – réfection peintures du bloc garage – entreprise Ideal Peinture Les travaux démarreront le 7 octobre.	Réception des travaux (M Béridot – Mme Parisot)
<b>1.10 Peintures Ste-VICTOIRE</b>	Résolution n°31 – réfection peintures des parties communes – entreprise CLJ Les travaux ont commencé. Achèvement début octobre.	Réception des travaux (M Béridot – M Bayle)
<b>1.11 Contrôle d'accès</b>	Résolution n°32 – Proposer un plan d'action à la prochaine AG	Voir § 6.8
<b>2 Menuiseries extérieures</b> (Résolution n°19 - AG 19/02/13)		
<b>2.1 Consultation des entreprises</b>	La prestation de M Massol, architecte, est en cours, mais elle a pris beaucoup de retard. Son projet de cahier des charges est attendu incessamment. Le devis quantitatif-estimatif dans le dossier de consultation des entreprises sera établi sur la base des résultats de l'enquête réalisée en septembre 2012. M Massol a établi des fiches techniques précisant pour chaque appartement les types, emplacements, et options choisies. Ces fiches ont pour but notamment de faciliter la prise de commande ferme par les copropriétaires intéressés, le moment venu. Les performances exigées seront conformes à celles requises pour le crédit d'impôt développement durable et pour les certificats d'économie d'énergie. La liste des entreprises à consulter est prête. La date de lancement de l'appel d'offres sera précisée ultérieurement.	En attente du dossier provisoire à établir par l'architecte, pour validation par le conseil syndical et le syndic.
<b>2.2 Déclaration de travaux</b>	Le dépôt par chacun des copropriétaires concernés, d'une « déclaration préalable de travaux » est nécessaire en principe, au sens de l'article L421 du code de l'urbanisme. Il est nécessaire de prendre contact avec le service compétent de la mairie pour vérifier si cette démarche est obligatoire, et le cas échéant examiner dans quelles conditions il est possible de regrouper les déclarations.	M Béridot prend contact avec une personne ressource de la Mairie.

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>2.3 Réalisation des travaux</b>	<p>Les prises de commande ferme par les copropriétaires intéressés interviendront sur la base des prix de l'offre mieux disante, choisie à l'issue de la consultation d'entreprises. Le conseil syndical assurera le relais d'information et recueillera les commandes qui seront regroupées pour être réalisées dans le cadre du marché de travaux, sous maîtrise d'œuvre de M Massol.</p> <p>Le délai de réalisation de l'ensemble des travaux reste estimé à 3 à 4 mois. La période de réalisation reste à préciser, au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2014.</p>	
<b>3 Installations électriques</b> (Résolution n°20 - AG 19/02/13)		
<b>3.1 Choix d'un maître d'œuvre</b>	<p>Une nouvelle consultation a été lancée sur la base d'un nouveau cahier des charges. Trois offres ont été recueillies. Un rapport d'analyse de ces offres rédigé par le président a été présenté au conseil syndical et au syndic. Sur la base de ce rapport, le conseil syndical et le syndic choisissent l'offre de « Lumière et Couleur Consultant ».</p> <p>Le contrat prévoit une tranche ferme pour la réalisation de l'étude (APS/APD) pour un montant forfaitaire de 4 914 € TTC ; une première tranche conditionnelle pour la consultation des entreprises pour un taux d'honoraires de 2,4% ; et une seconde tranche conditionnelle pour la direction de l'exécution des travaux pour un taux d'honoraires de 1,6%.</p>	M Béridot passe très rapidement commande de la tranche ferme à Lumière et Couleur Consultant.
<b>4 Espaces verts</b>		
<b>4.1 Aménagement et gestion des espaces verts</b>	<p>Quelques exemplaires du rapport provisoire de CREA paysage reçu par le syndic sont distribués en séance. M Béridot transmettra par courrier électronique le dossier à l'ensemble des membres du conseil syndical. Chacun est invité à exprimer ses remarques par écrit. Une synthèse sera transmise à l'auteur du rapport, en vue d'une discussion à l'occasion de la prochaine réunion du conseil syndical.</p>	<p>M Béridot diffuse le rapport.</p> <p>Commentaires à transmettre à M Carron.</p> <p>Synthèse des remarques par M Carron.</p>
<b>5 Chauffage et Eau Chaude Sanitaire (ECS)</b>		
<b>5.1 Assistance technique RENER</b>	<p>Le compte-rendu de la visite du 20 juin par Mme Clémens du cabinet RENER a été diffusé. Il traite notamment du renouvellement du contrat gaz (cf. § 5.2), de la prévention de la légionellose (cf. § 5.4), des problèmes de retour d'eau, et des travaux et actions à mener (cf. § 5.5).</p>	Voir ci-dessous.

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>5.2 Fourniture de Gaz</b>	<p>Le contrat de fourniture de gaz détenu par DALKIA arrive à échéance fin décembre.</p> <p>Demande a été faite à DALKIA d'une nouvelle proposition, lors de la visite de Mme Clémens du 20 juin.</p> <p>M Bériidot a recueilli des offres de fourniture dont il informera le conseil syndical par note incessamment.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M Bériidot relance DALKIA.</li> <li>• M Bériidot transmet une note au conseil syndical à propos des offres qu'il a recueillies.</li> </ul>
<b>5.3 Participation GrDF</b>	<p>GrDF vient de remettre un chèque de 10 644,40 €. Ce montant correspond à sa participation au financement de la rénovation de la chaufferie. Le bilan définitif de l'opération sera présenté à la prochaine AG.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Établir le bilan définitif de l'opération de rénovation de la chaufferie pour la prochaine AG (MM Bériidot et Carron).</li> </ul>
<b>5.4 Prévention légionellose</b>	<p>Résolution n°17 AG 19/02/13 - Les résultats des analyses ont été commentés par Mme Clémens qui a fait des recommandations relatives à la gestion des installations collectives et aux mesures à prendre par les résidents en ce qui concerne les canalisations dans leurs parties privatives. Une note d'information à l'attention des résidents sera affichée dans chaque immeuble. Elle est disponible sur le site internet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afficher la note d'information</li> <li>• Mettre au point les interventions sur le réseau collectif (voir § 5.5.iii)</li> </ul>
<b>5.5 Interventions DALKIA</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>i. Sous-station Bellevue : un devis a été demandé à DALKIA pour le supportage de la pompe.</li> <li>ii. Alarme inondation en chaufferie (résolution n°16) : la détection de niveau n'est toujours pas installée.</li> <li>iii. Prévention légionelles : Il convient d'organiser la mise en œuvre des recommandations de Mme Clémens, à savoir des contrôles de températures et la réalisation de chasses annuelles sur les colonnes ECS. Un avenant au contrat d'exploitation de DALKIA doit être négocié, puis présenté au vote de la prochaine AG.</li> <li>iv. Comme suite à la récente et importante fuite à l'entrée du bâtiment Hermitage, Mme Clémens recommande la mise en place d'un adoucisseur d'eau pour protéger les chaudières en cas d'apports d'eau importants. Un devis a été présenté par DALKIA qui reste à valider et devra être présenté au vote de la prochaine AG.</li> <li>v. Pour améliorer la régulation du fonctionnement de la chaudière ECS, Mme Clémens recommande l'installation d'une capacité tampon sur le circuit de recyclage de la chaudière.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>i. M Bériidot relance DALKIA</li> <li>ii. M Bériidot relance DALKIA. Réception à prévoir lors de la prochaine visite de Mme Clémens.</li> <li>iii. M Bériidot demande une proposition à DALKIA pour discussion lors de la prochaine visite de Mme Clémens.</li> <li>iv. Demander l'avis de Mme Clémens sur le devis présenté lors de sa prochaine visite.</li> <li>v. M Bériidot relance DALKIA pour ce devis, à examiner lors de la prochaine visite de Mme Clémens.</li> </ol>

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner	
<b>6</b>	<b>Voirie, Réseaux, Divers (VRD)</b>		
<b>6.1</b>	<b>Réseau d'arrosage</b>	Résolution n° 18 de la dernière AG. Le compteur vert a été mis en service en juillet. L'ensemble du réseau est opérationnel. Une tentative de vol de l'une des électrovannes a généré une importante fuite rapidement maîtrisée grâce à la permanence mise en place au sein du conseil syndical pendant l'été. La qualité d'arrosage des espaces verts a été beaucoup améliorée ; les nuisances sonores ont disparu. Les sorties des gaines en attente qui restent visibles seront enterrées prochainement. Un premier bilan du retour sur investissement sera présenté à la prochaine AG.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• M Lerda procède aux finitions (remblaiement des gaines en attente)</li> <li>• Présenter le bilan provisoire de l'opération à la prochaine AG.</li> </ul>
<b>6.2</b>	<b>Eaux Usées et Pluviales</b>	Résolution n°21 de la dernière AG. Le curage du réseau pluvial a été réalisé par SMA les 19 et 20 septembre. Le réseau s'est avéré quasiment totalement obstrué. La prestation d'inspection du réseau eaux usées votée par l'AG a été confiée à ECORES (cf. § 6.5).	
<b>6.3</b>	<b>Cour des mûriers</b>	Le dallage en pierre de la cour des mûriers est détérioré par endroits. Un troisième devis a été recueilli par M Béridot. Opération à soumettre au vote de la prochaine AG.	M Béridot transmet le devis au conseil syndical.
<b>6.4</b>	<b>Allée d'entrée Olympia</b>	Les résidents de l'Olympia souhaitent une reprise de l'allée d'accès à leur bâtiment depuis la voirie compte tenu de l'irrégularité du dallage en pierres. Un troisième devis a été recueilli par M Béridot. Opération à soumettre au vote de la prochaine AG.	M Béridot transmet le devis au conseil syndical.
<b>6.5</b>	<b>Plan de récolement des réseaux</b>	Le conseil syndical reste dans l'attente du dossier complet (plan papier au format A0 et rapport d'inspection) à fournir par ECORES comme suite aux reconnaissances in situ qui sont intervenues les 6 et 7 juin.	M Béridot relance ECORES.
<b>6.6</b>	<b>Petit parking</b>	Comme suite à la redéfinition des places sur le petit parking en haut à droite de l'allée centrale, un dispositif reste à installer pour dissuader le stationnement en dehors des places privatives et protéger les plantations.	Dispositif de dissuasion coté plantations à installer (Rappel - commission espaces verts).
<b>6.7</b>	<b>Éclairage extérieur Gd-Pin</b>	L'éclairage extérieur est hors service au niveau du Gd-Pin, du fait de la coupure du câble lors des travaux de pose du compteur vert (défaut de grillage avertisseur).	M Béridot commande une intervention pour réparation.
<b>6.8</b>	<b>Contrôle d'accès</b>	Résolution n°32 - Pour instruire la question générale du contrôle d'accès, il est nécessaire d'apprécier les enjeux en termes de coûts des solutions alternatives envisageables.	M Béridot invite AAM à participer à la prochaine visite hebdomadaire.

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>7 Ascenseurs</b>		
<b>7.1 Contrôle technique</b>	La commande du contrôle technique quinquennal obligatoire a été passée avec APAVE. Cette question reste bloquée depuis trop longtemps.	Relancer le prestataire (M Béridot).
<b>8 Questions diverses</b>		
<b>8.1 Brûlage déchets verts</b>	Les nuisances générées par le brûlage des déchets verts par les particuliers du voisinage sont évoquées, et le principe de leur adresser une lettre à l'entête du syndic est envisagée. Le conseil syndical et le syndic rassembleront les informations nécessaires en matière de réglementation et se concerteront pour la suite à donner.	Faire le point de la réglementation.
<b>9 Prochaines réunions</b>		
<b>9.1 Conseil syndical</b>	19 novembre 2013 17h 30	Définir l'ordre du jour et les points méritant un vote
<b>9.2 Menuiseries extérieures</b>	Objet : validation du cahier des charges de consultation et de la liste des entreprises Date : à préciser dès réception des documents de M Massol	Fixer date réunion (H Carron)

Ce compte-rendu est consultable sur <http://www.parc-cezanne.fr>