

PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

LISTE DES MEMBRES ÉLUS (AG DU 19/02/2013)	M. Bayle ; M. Carron ; Mme D'Onorio ; Mme Parisot ; M. Poss ; Mme Thibault ; Mme Wolkowitsch	DATE DE LA RÉUNION :	23/01/2014
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION :	19/11/2013

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

	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	Mesdames D'Onorio, Parisot, Thibault, Wolkowitsch, Messieurs Bayle, Carron, Poss	-	-
SYNDIC NEXITY	Monsieur Béridot	-	-
INVITÉ	Monsieur Sanial – Lumière et Couleur consultant (<i>pour la question des installations électriques</i>)		

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1	Exécution des décisions de l'AG du 19/02/2013	
1.1	Alarme chauf. Résolution n°16 – Alarme inondation en chaufferie opérationnelle. Opération terminée	-
1.2	Légionnelles Résolution n°17 – Analyses réalisées.	Voir § 5.4 - iii et iv
1.3	Compt^{eur} Vert Résolution n°18 – Opération terminée	-
1.4	Menuiseries Résolution n°19 – Maîtrise d'œuvre – Analyse des of fres en cours	Voir § 2
1.5	Inst. Électr. Résolution n°20 – Contrat de maîtrise d'œuvre – Av ant-projet détaillé réalisé	Voir § 3
1.6	EU/EP Résolution n°21 – En attente compte-rendu inspectio n vidéo réseau Eaux Usées	Voir § 6.1
1.7	HERMITAGE Résolutions n°28 et 29 – réfection étanchéité toit ure terrasse - Opération terminée	-
1.8	ESTAQUE Résolution n°30 – réfection peintures du bloc garag e - Opération terminée	-
1.9	Ste-VICTOIRE Résolution n°31 – réfection peintures des parties c ommunes - Opération terminée	-
1.10	Contrôle d'accès Résolution n°32 – Investigations en cours	Voir § 6.4

PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
2 Menuiseries extérieures (Résolution n°19 - AG 19/02/13)		
2.1 Choix de l'entreprise	L'ouverture des offres reçues est intervenue le 14 janvier dernier. Le rapport d'analyse des offres par M. Massol est attendu incessamment. Le choix de l'entreprise devrait pouvoir intervenir fin janvier.	En attente du rapport d'analyse de M. Massol.
2.2 Maîtrise d'ouvrage	Pour des raisons d'ordre juridique, la maîtrise d'ouvrage sera assumée par chaque copropriétaire partie prenante de l'opération groupée, et non pas par le syndic. La sélection des produits faite à l'issue de la consultation des entreprises pour remplacer les fenêtres et volets existants sera présentée au vote de la prochaine AG, par application de l'article 7 du règlement intérieur.	<ul style="list-style-type: none"> • Rédiger la résolution correspondante pour la convocation de l'AG (H Carron, P Béridot). • Préparer présentation pour l'AG (H Carron)
2.3 Commande des travaux	Une note d'information sera diffusée début février à tous les copropriétaires pour leur présenter toutes les informations nécessaires à leur prise de décision quant au renouvellement de leurs huisseries extérieures, et préciser la marche à suivre pour engager les commandes fermes de travaux.	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter la note après choix de l'entreprise, puis recueillir avis du cs et du syndic (H Carron) • Diffusion par voie postale (P Béridot)
3 Installations électriques (Résolution n°20 - AG 19/02/13)		
3.1 Étude d'Avant-projet Détaillé	La version provisoire de l'étude d'Avant-projet Détaillé de M. Sanial (Lumière et Couleur Consultant) a été mise à disposition du conseil syndical et du syndic. M. Sanial en a fait une présentation en séance. Après quelques mises au point de détail, cette étude sera mise à disposition de l'ensemble des copropriétaires sur le site web de la copropriété, pour qu'ils puissent en prendre connaissance avant la prochaine AG. Une présentation en sera faite à l'AG.	<ul style="list-style-type: none"> • Transmettre commentaires à M. Sanial, pour mise au point (H Carron). • Mettre l'étude à disposition sur le site web (JL Poss)
3.2 Programme proposé à l'AG	Le conseil syndical et le syndic décident de présenter au vote de la prochaine AG la préparation d'un projet de marché de travaux, après consultation d'entreprises, avec l'assistance de M. Sanial, pour la réalisation des travaux prioritaires, et, en option, les travaux d'amélioration de l'éclairage intérieur. Le projet de marché serait présenté à l'AG suivante, qui clôturera le prochain exercice. Les propositions en matière d'amélioration de l'éclairage extérieur contribuent à l'amélioration de la sécurité (voir § 6.4). Mais compte tenu du budget important, elles sont à considérer à plus long terme. Les propositions en matière d'alimentation des garages pour la recharge des véhicules électriques permettront de répondre aux demandes individuelles éventuelles.	<ul style="list-style-type: none"> • Rédiger note de synthèse et résolution pour vote de l'AG (H Carron, P Béridot) • Préparer présentation pour l'AG (H Carron)

PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
4 Espaces verts		
4.1 Rapport CREA Paysage	<p>La visite sur site du 21/02/14 en présence de M. Levistre a permis de lever certains points controversés du rapport de CREA paysage qui présente un diagnostic de l'existant, émet des préconisations en matière de gestion et d'aménagement des espaces verts, et propose un programme d'action.</p> <p>Après quelques mises au point, ce rapport sera mis à disposition de l'ensemble des copropriétaires sur le site web de la copropriété.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Adresser commentaires à M. Levistre pour mise au point du rapport (H Carron). • Mettre le rapport à disposition sur le site web (JL Poss)
4.2 Programme d'action	<p>Le conseil syndical et le syndic décident de présenter au vote de la prochaine AG la mise en œuvre de l'action prioritaire préconisée par M. Levistre, à savoir les interventions sur les arbres. Cette action concerne la suppression des branches mortes ou peu esthétiques, principalement pour les pins parasol. M. Bériidot a préparé un cadre de consultation pour recueillir les devis nécessaires pour le vote de l'AG. Les travaux seraient réalisés sous le contrôle de M. Levistre.</p> <p>La question controversée de l'abattage du pin parasol à l'entrée du garage du Bellevue qui présente un risque d'instabilité sera mis au vote de la prochaine AG.</p> <p>La question de la plantation de nouveaux arbres sera examinée ultérieurement dans le cadre global du schéma d'aménagement préconisé par le rapport de M. Levistre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Recueillir trois devis d'entreprises pour présentation à l'AG (P Bériidot) • Rédiger résolutions pour vote de l'AG (P Bériidot)
5 Chauffage et Eau Chaude Sanitaire (ECS)		
5.1 Assistance technique RENER	<p>Le rapport de fin de saison de chauffe fait apparaître une augmentation importante de la dépense d'énergie par rapport à la saison précédente, du fait de l'augmentation du prix de l'énergie et des conditions climatiques, mais aussi à cause d'une forte progression de la consommation d'eau chaude.</p> <p>Au terme de la 3^e année depuis la rénovation de la chaufferie, l'investissement consenti par la copropriété se trouve déjà amorti grâce aux économies d'énergie réalisées.</p> <p>Voir suites à donner au compte-rendu visite du 05/12/13 de Mme Clémens ci-dessous.</p>	-
5.2 Fourniture de Gaz	<p>Sur proposition de M. Bériidot, et considérant l'avis de Mme Clémens, l'offre de DALKIA pour le renouvellement du contrat de fourniture de gaz au 01/01/2014 est validée.</p>	M. Bériidot finalise le contrat.
5.3 Robinets thermo^{statiques}	<p>Les robinets thermostatiques ne doivent pas être complètement fermés en permanence pour prolonger leur durée de vie. Il est recommandé de les manipuler de temps en temps s'ils sont en hors gel, et de les mettre sur la position maxi durant l'été.</p>	Diffuser l'information.

PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
5.4 Interventions DALKIA	<ul style="list-style-type: none"> i. Sous-station Bellevue : le supportage de la pompe a été réalisé. ii. Alarme inondation en chaufferie (résolution n°1 6) : elle est opérationnelle. iii. La réalisation des chasses annuelles préconisées par Mme Clémens pour la prévention des légionelles est déjà prévue dans le cadre du contrat. iv. Le devis pour la mise en place d'un dispositif de prélèvement d'eau pour analyses légionelles sera présenté au vote de l'AG (328,24 € TTC). v. Le devis pour un adoucisseur d'eau pour protéger les chaudières en cas d'apports d'eau importants a été présenté par DALKIA (1 587,39 € TTC). M. Béridot se rapproche de Mme Clémens pour confirmer la pertinence de cet investissement. 	v. M. Béridot vérifie avec Mme Clémens la nécessité de l'adoucisseur.
6 Voirie, Réseaux, Divers (VRD)		
6.1 Eaux Usées et Pluviales	Résolution n° 21 de la dernière AG. La prestation d'inspection vidéo du réseau eaux usées votée par l'AG a été réalisée par ECORES.	En attente du compte-rendu
6.2 Cour des mûriers	Trois devis ont été recueillis pour la réfection des parties détériorées du dallage de la cour des mûriers. Opération à soumettre au vote de la prochaine AG.	M Béridot transmet les devis au cs et rédige la résolution pour vote par l'AG.
6.3 Allée d'entrée Olympia	Trois devis ont été recueillis pour la reprise de l'allée d'accès au bâtiment Olympia. Opération à soumettre au vote de la prochaine AG (charges bâtiment).	M Béridot transmet les devis au cs et rédige la résolution pour vote par l'AG.
6.4 Contrôle d'accès	<p>Résolution n°32 de la dernière AG. La solution du type clôture avec portails automatiques a été évaluée sur la base du devis proposé par AAM. La solution alternative de vidéo-surveillance a fait l'objet d'une visite in situ avec une entreprise spécialisée ; son devis devrait nous parvenir incessamment. Une synthèse sera présentée à la prochaine AG, à titre d'information.</p> <p>À l'issue de cette première analyse, il ressort qu'en matière de sécurité, la priorité devrait être donnée à l'amélioration de l'éclairage extérieur selon les propositions développées dans l'étude de M. Sanial (cf. § 3.2).</p>	<p>En attente du devis pour la vidéo surveillance (P Béridot).</p> <p>Préparer une synthèse pour la prochaine AG (H Carron).</p>
7 Ascenseurs		
7.1 Contrôle technique	Le contrôle technique quinquennal obligatoire a été réalisé. Les suites à donner au rapport de visite seront précisées lors d'une prochaine réunion entre DEKRA et OTIS en présence de M. Béridot, la semaine prochaine.	M. Béridot rendra compte au conseil syndical des suites à donner.
8 Questions diverses		
8.1 ESTAQUE	Inscrire la réfection de la cage d'escalier, ainsi que la mise en peinture des caves et du garage à vélo, en complément des travaux réalisés en 2013.	Recueillir devis pour la prochaine AG (P Béridot, Mme Parisot).

PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
8.2 Gd-PIN	Le système de commande de la porte du garage du Gd-Pin est obsolète et doit être remplacé. La question sera inscrite à l'ordre du jour de la prochaine AG.	Obtenir un devis pour présentation au vote de la prochaine AG (P. Bériidot).
9 Prochaine Assemblée Générale		
9.1 Date	La prochaine AG interviendra les 19, 20, ou 21 mars prochain, en fonction des disponibilités de la salle.	M. Bériidot fixe la date de l'AG
9.2 Ordre du jour	Les points spécifiques à inscrire à l'ordre du jour sont les suivants: <ul style="list-style-type: none"> i. Menuiseries extérieures ii. Installations électriques iii. Information sur la question du contrôle d'accès (sondage, sans vote) iv. Espaces verts : interventions sur les arbres v. Abattage du pin n°21 vi. Équipements complémentaires en chaufferie vii. Réfection dallage cour des mûriers viii. Réfection accès Olympia ix. Peintures Estaque x. Commande porte garage Gd-Pin 	Proposer rédaction des résolutions (P Bériidot)
9.3 Bilan et budget	Les comptes seront vérifiés par Mme Parisot et M. Bayle. Le bilan de l'exercice fait apparaître un dépassement de 9,3% du budget. M. Bériidot transmet au conseil syndical le détail du bilan et sa proposition de budget.	Mme Parisot et M. Bayle vérifient les comptes. M. Bériidot transmet bilan et budget au conseil syndical.
9 Prochaines réunions		
9.1 Conseil syndical	À préciser, après l'AG.	Arrêter date et définir l'ordre du jour.
9.2 Menuiseries extérieures	En attente rapport d'analyse des offres. Date : à préciser, fin janvier / début février.	Fixer date réunion (H Carron)

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