

# PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

<b>LISTE DES MEMBRES ÉLUS</b> (AG du 01/04/2014)	M. Bayle ; M. Burdett ; M. Carron ; Mme D’Onorio ; Mme Parisot ; M. Poss ; Mme Thibault ; Mme Wolkowitsch	<b>DATE DE LA RÉUNION :</b>	<b>05/06/2014</b>
		<b>DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION :</b>	23/01/2014

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

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>1. Constitution du bureau</b>		
<b>a. Président</b>	Les membres du conseil syndical élus par l’AG du 01/04/2014 décident d’élire M. Carron comme président du conseil syndical.	
<b>b. Commission</b>	Les membres du conseil syndical élus par l’AG du 01/04/2014 désignent les membres des différentes commissions : Espaces Verts : Mme D’Onorio, Mme Parisot, M. Bayle, M. Carron, M. Poss Commission Travaux : Mme D’Onorio, Mme Thibault, M. Poss, M. Carron, M. Burdett Entretien Parties Communes : Mme Parisot, M. Bayle	
<b>2. Exécution des décisions de l’AG du 01/04/2014</b>		
<b>a. Menuiseries extérieures</b>	<u>Résolution n°15 – Autorisation donnée aux copropriétaires participant à l’opération groupée de procéder au changement de leurs menuiseries extérieures.</u> Trente trois copropriétaires ont exprimé une demande de participation à l’opération groupée, représentant 31% de l’ensemble des fenêtres et 26% des volets roulants. Les prises de commandes fermes sont en cours par l’entreprise BELISOL, et sont contrôlées par M. Massol, maître d’œuvre de l’opération. À ce jour 18 commandes fermes ont déjà été enregistrées. Les travaux de pose commenceront début septembre.	M. Carron rendra compte au conseil syndical du bilan des commandes fermes qui auront été passées.
<b>b. Installations électriques</b>	<u>Résolution n°16 – Présentation d’un marché de travaux à la prochaine AG, portant sur les travaux prioritaires et sur l’amélioration de l’éclairage intérieur.</u> M. Sanial vient de transmettre le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP), partie du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE), pour avis et commentaires. Ce document a été mis à disposition des membres du conseil syndical sur le site dédié. M. Carron transmettra à M. Sanial la synthèse des commentaires. L’objectif est que le DCE soit finalisé avant l’été, de sorte que la consultation puisse être lancée début septembre.	M. Carron transmet à M. Sanial les avis et commentaires du conseil syndical sur le projet de CCTP.

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>c. Gestion des arbres</b>	<u>Résolution n°17 – Procéder à l'émondage des pins, suppression des branches mortes et branches basses pour un montant maximum de 14 256 € TTC.</u> La commission espaces verts établira un état des lieux photographique des arbres concernés par l'opération. Trois entreprises spécialisées seront invitées avant fin juin pour une visite sur site et l'établissement d'un devis. Un descriptif détaillé des interventions sera réalisé et porté à connaissance des copropriétaires avant la réalisation des travaux.	Établir dès que possible l'état des lieux photographique des arbres (commission espaces verts). Confirmer les dates de visites (23 et 24/06) avec entreprises (M. Béridot).
<b>d. Cour des mûriers</b>	<u>Résolution n°19 – Réfection des parties endommagées du dallage en pierre par l'entreprise ATPRT pour un montant de 1486,10 € TTC.</u> La commande a été passée.	Préciser la date d'intervention (M. Béridot)
<b>e. Peinture Olympia</b>	<u>Résolution n°21 – Réfection peinture de l'escalier de descente au sous-sol de l'Olympia pour un montant maximum de 1000 €.</u> La commande va être lancée incessamment.	Confirmer la commande de travaux (M. Béridot)
<b>3. Gestion des espaces verts</b>		
<b>a. Entretien courant</b>	Le contrat d'entretien des espaces verts prévoit un débroussaillage deux à trois fois par an de la partie boisée. Cette opération n'a toujours pas été réalisée cette année.	Demander à EVS d'intervenir (M. Béridot).
<b>b. Contrat EVS</b>	Le contrat en cours avec l'Entreprise Espaces Verts Service est très ancien (2006), mal rédigé et obsolète. Il mérite d'être actualisé et complété. Le conseil syndical décide d'engager un travail en vue de la rédaction d'un cahier des charges qui servira de cadre pour le renouvellement du contrat.	Engager la rédaction d'un projet de cahier des charges (pilote M. Burdett).
<b>4. Chauffage et Eau Chaude Sanitaire (ECS)</b>		
<b>a. Assistance RENER</b>	Organiser la première des deux visites annuelles prévues dans le cadre du contrat d'assistance technique de ReneR.	Confirmer la date du 17 juin à 9h30 avec Mme Clémens (M. Béridot).
<b>b. Fourniture de gaz et maintenance</b>	Toutes les composantes du contrat P1 – P2 – P3 portant sur la fourniture de gaz, la conduite de la chaufferie, et la maintenance des installations arriveront à échéance en mai 2015. Il convient d'envisager son renouvellement. L'assistance de ReneR est nécessaire pour la consultation des entreprises et la négociation d'un nouveau contrat qui sera présenté à la prochaine AG.	Négocier une mission spécifique avec ReneR (M. Béridot et commission travaux).
<b>5. Voirie, Réseaux, Divers (VRD)</b>		
<b>a. Eaux Usées et Pluviales</b>	Le compte-rendu de l'inspection vidéo du réseau eaux usées réalisée l'an dernier par ECORES est disponible chez le syndic.	M. Béridot transmet le CD à M. Carron pour vérification.

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>b. Rampes escaliers</b>	Des rampes sont nécessaires pour sécuriser des escaliers intérieurs et extérieurs. Un inventaire devra être réalisé pour recueillir des devis qui seront présentés à la prochaine AG.	Dresser l'inventaire pour le prochain cs.
<b>c. Peintures éqmt. métal.</b>	Des remises en peinture d'équipements métalliques extérieurs sont nécessaires. Un inventaire devra être réalisé pour recueillir des devis qui seront présentés à la prochaine AG.	Dresser l'inventaire pour le prochain cs.
<b>d. Fibre optique</b>	Une lettre d'ORANGE du 12 mai 2014 informe le syndic de la dénonciation de la convention pour le raccordement de la résidence au réseau en fibre optique pour le très haut débit FTTH.	Suites à donner à examiner lors de la prochaine réunion du cs.
<b>6. Ascenseurs</b>		
<b>a. Contrôle technique</b>	Le contrôle technique quinquennal obligatoire a été réalisé par DEKRA. Des discussions tenues entre M. Béridot et la nouvelle équipe d'OTIS, il ressort que nos installations sont conformes et que les recommandations de DEKRA n'impliquent pas de gros travaux. Une visite sur site sera organisée en présence d'OTIS dans le cadre d'une visite bimensuelle du syndic au cours du mois de septembre prochain.	M. Béridot organise une visite conjointe des ascenseurs avec OTIS au mois de septembre.
<b>7. Suivi des dépenses</b>		
<b>a. Outil de gestion</b>	Nexity vient de mettre à disposition du conseil syndical un outil de gestion qui permet de suivre en continu par internet l'évolution des dépenses. Cela constitue un très gros progrès pour l'exercice par le conseil syndical de sa mission de contrôle.	Chaque membre du cs est invité à utiliser ce nouvel outil et à faire remonter ses remarques.
<b>b. Bilan provisoire</b>	À fin avril, la dépense globale se situe à 61% du budget (pour 66,6 % pro rata temporis) ; c'est bon a priori, mais il faut rester prudent compte tenu des retards de facturation, notamment en ce qui concerne la fourniture de gaz.	Faire un point de l'avancement des dépenses à chaque réunion du conseil syndical.
<b>c. Rectificatifs</b>	Un certain nombre d'anomalies, correspondant à des erreurs d'imputation, sont signalées à M. Béridot	M. Béridot fait procéder aux rectifications.
<b>8. Questions diverses</b>		
<b>a. Retour sur la dernière AG</b>	La durée de la dernière AG s'est avérée excessive du fait d'un ordre du jour très chargé, et du débat mal maîtrisé relatif à la résolution relative à la gestion des arbres. Le conseil syndical s'engage à améliorer le déroulement de la prochaine AG. Les points d'amélioration évoqués sont les suivants : limiter le nombre de points à l'ordre du jour ; soigner la rédaction des résolutions et instruire préalablement toutes celles qui le méritent ; joindre le compte-rendu d'activité du conseil syndical à la convocation ; améliorer la conduite de la réunion de l'AG.	Point à examiner le moment venu, à l'approche de la prochaine AG.

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>b. Reprises désordres structures béton armé</b>	Un désordre localisé sur la structure en béton armé au-dessus de la loggia-balcon de Mme Fieschi (Olympia) a été observé à l'occasion d'une visite bimensuelle du syndic. Il est dû à un défaut de positionnement des armatures. D'autres désordres du même type existent par ailleurs. Il faut envisager de faire un recensement de ces désordres ponctuels sur l'ensemble des bâtiments pour une opération groupée, avec des moyens d'accès spécialisés. Le conseil syndical devra instruire cette question pour inscription à l'ordre du jour de la prochaine AG.	Instruire l'opération pour inscription à l'ordre du jour de la prochaine AG (commission travaux)
<b>9. Prochaines réunions</b>		
<b>a. Conseil syndical</b>	La prochaine réunion du conseil syndical interviendra fin septembre, à une date à préciser.	Arrêter date et définir l'ordre du jour (H Carron).
<b>b. Installations électriques</b>	Prévoir une réunion de la commission travaux vers la fin juin avec M. Sanial, pour finalisation du DCE.	Fixer date réunion (H Carron)

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