

## 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>18/11/2014</b>
		<b>DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION :</b>	16/09/2014

<b>CONSTITUTION DU BUREAU</b> (RÉUNION DU CS DU 05/06/2014)	<b>Président</b>	M. Carron
	<b>Commission Espaces Verts</b>	Mme D'Onorio, Mme Parisot, M. Bayle, M. Carron, M. Poss
	<b>Commission Travaux</b>	Mme D'Onorio, Mme Thibault, M. Poss, M. Carron, M. Burdett
	<b>Entretien Parties Communes</b>	Mme Parisot, M. Bayle

	Présents	Excusés	Absents
<b>MEMBRES DU CS</b>	Mmes D'Onorio, Parisot, Thibault, Wolkowitsch MM. Bayle, M. Burdett, Carron, Poss	-	-
<b>SYNDIC NEXITY</b>	M. Béridot	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>1. 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> Les travaux de pose par l'entreprise BELISOL, commencés le 25 août, s'achèveront vers fin novembre pour les 33 copropriétaires participant à l'opération. Une information a été diffusée concernant les nouvelles dispositions du crédit d'impôt, plus favorables. Quelques demandes complémentaires sont intervenues depuis, qui seront réalisées en janvier prochain. Le bilan de l'opération sera présenté à la prochaine AG. L'impact sur la gestion du chauffage sera examiné avec Mme Clémens (cf. § 3.a ci-dessous).	Faire le bilan définitif à la fin de l'opération (M. Carron) Générer les économies d'énergie attendues (Dalkia). Voir point 3.a.
<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> Le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) a été adressé à huit entreprises. Pour répondre à la demande de certaines d'entre elles, une visite des lieux sera organisée. Leurs offres sont attendues pour le 1 <sup>er</sup> décembre. L'analyse des offres interviendra avant fin décembre et la négociation pour la mise au point du marché au cours de la 1 <sup>re</sup> quinzaine de janvier, pour être présenté à la prochaine AG. Dans la mesure où la rénovation complète de l'éclairage extérieur n'est pas prévue à court terme, des améliorations ponctuelles et limitées des luminaires sur les candélabres existants seront définies avec M. Sanial et négociées avec l'entreprise retenue.	Organiser une visite des lieux pour les entreprises (M. Béridot). Organiser réunion d'ouverture de plis début décembre (M. Béridot).

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>c. Gestion des arbres</b>	<u>Résolution n°17 – Procéder à l'élagage des arbres pour un montant maximum de 14 256 € TTC.</u> Travaux en cours	Voir point 2.a ci-dessous.
<b>d. Cour des mûriers</b>	<u>Résolution n°19 – Réfection des parties endommagées du dallage en pierre.</u> Les travaux sont terminés.	-
<b>e. Peinture Olympia</b>	<u>Résolution n°21 – Réfection peinture escalier descente sous-sol Olympia.</u> Les travaux interviendront début décembre.	Suivi et réception travaux (Mme Wolkowitsch, M. Béridot)
<b>2. Gestion des espaces verts</b>		
<b>a. Élagage des arbres</b>	<u>Résolution n°17 de la dernière AG.</u> Les travaux par l'entreprise Arbres et Collines sont en cours. Une première partie correspondant à l'allée principale, et au voisinage des bâtiments Arlequin, Estaque et cour des mûriers est déjà effectuée. Le reste sera réalisé la première semaine de décembre. Un compte-rendu de l'opération sera présenté à la prochaine AG.	En attente 2 <sup>e</sup> et dernière phase de travaux (début décembre) Bilan pour l'AG (M. Carron)
<b>b. Contrat d'entretien</b>	Dans la perspective du renouvellement du contrat d'entretien courant des espaces verts, des visites seront organisées avec des entreprises spécialisées, pour recueillir leurs avis et propositions.	Organiser visite avec Jardins Sestian en janvier (M. Béridot).
<b>3. Chauffage et Eau Chaude Sanitaire (ECS)</b>		
<b>a. Gestion du chauffage</b>	La mise en route du chauffage est intervenue le 27/10 à la suite d'un processus de concertation au sein du CS et avec le syndic, et en référence aux prévisions météo. Les recommandations de ReneR pour mieux maîtriser la consommation d'énergie seront examinées lors de la prochaine visite technique de Mme Clémens.	-  Visite de Mme Clémens 27/11 à 9h30
<b>b. Prévention légionnellose</b>	ReneR a recommandé l'installation de robinets de prélèvement d'eau pour faciliter la prise d'échantillons pour analyses et Dalkia a présenté un devis.	Demander à Dalkia d'actualiser son devis (M. Béridot).
<b>c. Renouvellement du contrat de gestion</b>	La commande au cabinet ReneR pour une mission d'assistance pour le renouvellement du contrat d'exploitation a été passée. Une première réunion de travail est prévue le 27/11 pour démarrer la prestation.	Réunion avec Mme Clémens après visite technique du 27/11, chez Mme d'Onorio
<b>4. Voirie, Réseaux, Divers (VRD)</b>		
<b>a. Rampes escaliers</b>	Des rampes sont nécessaires pour sécuriser des escaliers intérieurs et extérieurs. Un inventaire devra être réalisé pour recueillir des devis.	Dresser l'inventaire ( <i>pour mémoire</i> )
<b>b. Peintures équip<sup>mt</sup> métal.</b>	Un devis a été établi pour la remise en peinture des quinze candélabres de l'éclairage extérieur, avec un coût global voisin de 1 600 € TTC.	Passer commande (M. Béridot)

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>c. Station<sup>mt</sup> gênant</b>	<p>Un devis a été obtenu pour la fourniture et la pose de poteaux bois afin d'empêcher le stationnement gênant devant le Bellevue, en complément et remplacement des poteaux métalliques existants, ainsi qu'à l'entrée du bloc garages. Les nombres et emplacements seront précisés à l'occasion de la prochaine visite du syndic, le 25/11.</p> <p>La pertinence d'installer un miroir dans l'angle mort pour améliorer les conditions de sécurité de la circulation sera évaluée ultérieurement en fonction de l'impact des nouveaux poteaux.</p>	Préciser emplacements le 25/11 en présence de l'entreprise.
<b>d. Fibre optique</b>	<p>Un message du président du conseil syndical a été adressé à M. Paoli, adjoint au maire en charge du développement du réseau Très Haut Débit, comme suite à la réunion de concertation semi publique du 15/10/2014, pour lui rappeler la situation de blocage dans laquelle se trouve la résidence. Cette question est à l'ordre du jour de la prochaine réunion du CA du CIQ dans la mesure où cette situation concerne d'autres copropriétés et résidences privées du quartier. Les informations recueillies par M. Béridot laissent espérer que la situation pourrait être débloquée dans un avenir « pas trop lointain ». Bien que la convention ait été dénoncée par ORANGE le 6 mai dernier, M. Béridot dispose toujours du pouvoir de signer une nouvelle convention dès qu'ORANGE la sollicitera, sans nécessiter un nouveau vote de l'AG.</p>	Mme d'Onorio et M. Poss assisteront au prochain CA du CIQ le 26/11.
<b>5. Ascenseurs</b>		
<b>a. Contrôle technique</b>	<p>Examen a été fait ce jour des préconisations du rapport DEKRA (visite quinquennale) avec M. Stéphane Rusovan de la société OTIS. Au sujet de la recommandation d'installer une balustrade sur le toit de la cabine, M. Rusovan considère qu'elle n'est pas indispensable au regard des consignes de sécurité mises en œuvre par OTIS. La pertinence de la recommandation relative à l'amélioration de l'éclairage du local machine mérite d'être vérifiée avant de décider de sa mise en œuvre. Les autres recommandations ont été ou seront mises en œuvre par OTIS dans le cadre du contrat de maintenance.</p>	M. Béridot vérifie avec DEKRA la pertinence de la recommandation relative à l'amélioration de l'éclairage du local machine.
<b>b. Téléphone</b>	<p>M. Rusovan va établir un devis pour installer des liaisons GSM pour les systèmes d'alarme, en remplacement des contrats ORANGE. Cela nécessite une dépense d'investissement, mais compensée par une dépense de fonctionnement moindre..</p>	En attente devis OTIS
<b>6. Suivi des dépenses</b>		
<b>a. Bilan provisoire 2013-2014</b>	<p>Le bilan provisoire de la dépense réalisée à la fin de l'exercice 2013-2014 est en retrait de 8% par rapport au budget. L'écart s'explique principalement par une moindre dépense d'énergie de chauffage du fait d'un hiver clément. M. Béridot confirme que le bilan définitif sera en retrait important par rapport au budget, considérant l'état des facturations et paiements. M. Wolkowitsch a procédé à une première analyse des comptes. La vérification définitive pour</p>	<p>Arrêté des comptes 2013-2014 (M. Béridot).</p> <p>Vérification des comptes (MM. Poss et Wolkowitsch).</p>

## PARC CEZANNE – REUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	l'arrêté des comptes interviendra en décembre, à l'initiative de M. Béridot, par les soins de MM. Poss et Wolkowitsch.	
<b>b. Budget 2014-2015</b>	L'examen du budget de l'exercice en cours 2014-2015 sera examiné lors de la prochaine réunion du conseil syndical.	Projet de révision du budget 2014-2015 (M. Béridot)
<b>7. Questions diverses</b>		
<b>a. Règlement de copropriété</b>	Les mises à jour du règlement de copropriété réalisées comme suite aux résolutions n°13 et 14 de l'AG du 16 décembre 2005 n'ont jamais été publiées parce que les notaires sollicités par le syndic pour ce faire n'ont pas donné suite. Elles ne présentent pas un caractère prioritaire. M. Béridot relance une demande et précisera le budget correspondant.	M. Béridot relance une demande de publication auprès d'un notaire.
<b>b. Entretien des parties communes</b>	Une visite conjointe des lieux avec M. Enjalric sera organisée à l'occasion d'une prochaine visite bihebdomadaire du syndic, pour examiner les moyens et mesures à mettre en place pour faciliter la réalisation de ses prestations de ménage et d'entretien des parties communes.	Organiser visite avec M. Enjalric (M. Béridot)
<b>c. Protection incendie</b> <i>(arrêté du 05/02/13)</i>	<p><b>Conformément à l'arrêté du 5 février 2013, la mise en place d'un détecteur de fumée est obligatoire à compter du 8 mars 2015 dans tous les logements.</b></p> <p>Dans les parties communes, l'obligation d'installer des blocs-portes coupe-feu ne concerne pas la résidence dont les bâtiments sont classés dans la deuxième famille (habitations collectives comportant au plus trois étages sur rez-de-chaussée) au titre de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.</p> <p>Par contre, s'agissant d'immeubles collectifs d'habitation dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 5 mars 1987, les plans des sous-sols et du rez-de-chaussée ainsi que les consignes à respecter en cas d'incendie devront être affichés dans les halls d'entrée, près des accès aux escaliers et aux ascenseurs.</p>	<p>Pose détecteurs fumées avant le 08/03/15 (tous copropriétaires)</p> <p>Organiser l'affichage réglementaire avant le 08/03/15 (conseil syndical)</p>
<b>8. Prochaine réunion du conseil syndical</b>		
<b>a. date</b>	La prochaine réunion du conseil syndical interviendra vers la mi-janvier, à une date à préciser.	Concertation pour date (M. Poss) Définir l'ordre du jour (M. Carron).

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