

PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

LISTE DES MEMBRES ÉLUS (AG du 03/02/2016)	Mme D'Onorio ; Mme Wolkowitsch ; M. Carron ; M. Furedi ; M. Poss	DATE DE LA RÉUNION :	18/04/2016
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION :	14/12/2015
	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	Mmes D'Onorio, Wolkowitsch ; MM. Carron, Furedi, Poss	-	-
SYNDIC NEXITY	M. Carmille	-	-
COPROPRIÉTAIRES INVITÉS	Mme Thibault, M. Bayle.	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1. Constitution du bureau du conseil syndical		
a. Président	Les membres du conseil syndical (CS) élus par l'AG du 03/02/2016 décident d'élire M. Carron comme président du conseil syndical.	
b. Commission espaces verts	Les membres du CS élus par l'AG du 03/02/2016 décident de constituer une commission espaces verts qui aura pour mission le suivi du nouveau contrat d'entretien passé avec Jardins-Sestian, et la définition et le pilotage du programme de renouvellement des plantations et d'amélioration des espaces verts. Mme D'Onorio est désignée comme responsable de cette commission qui est constituée de l'ensemble des membres du CS. <i>Voir § 4.a : gestion des espaces verts.</i>	
c. Élection des futurs membres du CS	Le CS considère que le règlement de copropriété mérite d'être modifié en ce qui concerne le nombre de membres élus par l'AG fixé actuellement à cinq, pour le porter à sept. Il engagera une réflexion pour présenter une proposition à la prochaine AG ordinaire. Dans la mesure où toute modification du règlement de copropriété implique une publication en bonne et due forme pour être opérationnelle, le coût de cette opération doit être évalué. Cette éventuelle nouvelle publication devra également intégrer les mises à jour déjà décidées par l'AG mais jamais formalisées, ou envisagées (<i>voir § 13</i>).	
2. Suivi des dépenses et de la trésorerie		
a. État des dépenses	Une analyse rapide des dépenses a été faite à l'occasion de la réunion du CS, grâce l'extranet mis à disposition par NEXITY, et à mi-parcours de l'exercice budgétaire en cours (50% prorata temporis). Le bilan provisoire des dépenses s'établit à 51% du budget voté par la dernière AG, dont 53% pour les charges communes générales qui représentent près de la moitié du budget. La dépense de gaz à fin février s'établit à 35% pour l'eau chaude (42% prorata temporis) et à 50% pour le chauffage (62% prorata temporis de la saison de chauffe). Le bilan définitif en fin d'exercice devrait donc se situer en retrait par rapport à la prévision de dépenses.	
b. Situation de trésorerie	L'extranet NEXITY présente un solde du compte courant voisin de 63 000 €, un montant des impayés voisin de 14 000 €, pour un montant de factures à payer voisin de 11 000 €. La situation de la trésorerie est considérée comme saine.	
3. Éclairage extérieur (résolution n°20 de l'AG du 03/02/2016)		
a. Programme	Le programme détaillé de l'éclairage extérieur a été établi par M. Sanial. Il sera précisé au stade du dossier d'exécution des travaux. L'opération présente l'opportunité de réaliser les réservations en attente nécessaires pour l'alimentation en énergie électrique et les liaisons de télétransmission des deux éventuels futurs portails d'accès aux entrées de la résidence. Ces dispositions feront l'objet d'une option de travaux spécifique, soumise au vote de l'AG par mesure de transparence.	

PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
b. DCE	Le dossier de consultation des entreprises (DCE) a fait l'objet de mises au point avec M. Sanial et sera finalisé fin avril.	Finaliser le DCE (MM. Sanial et Carron)
c. Liste d'entreprises	La liste des cinq entreprises présélectionnées pour être consultées est présentée au CS qui la valide. M. Carron contactera chacune des entreprises pour s'assurer qu'elle remettra une offre.	Contacteur chacune des entreprises (M. Carron)
d. Planning prévisionnel	Un planning prévisionnel de l'opération a été établi selon les séquences suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • lancement du DCE début mai • recueil des offres première quinzaine de juin ; analyse des offres pour fin juin / début juillet ; négociation mise au point sept/oct. • présentation du projet de marché à l'AG en décembre 2016 ou janvier 2017 • notification du marché en mars/avril 2017 • réalisation des travaux au second semestre 2017 	
4. Gestion des espaces verts		
a. Contrat d'entretien courant	Le nouveau contrat d'entretien confié à Jardins-Sestian par la dernière AG (résolution n°16) a pris effet au 1 ^{er} avril. Le suivi du contrat est réalisé par le syndic avec l'appui de la commission espaces verts. Les interventions sont programmées le jeudi, à raison de trois par mois (quatre d'octobre à janvier). Une revue de contrat interviendra tous les deux mois, en présence du syndic et de la commission espaces verts.	Suivi du contrat (M. Carmille, Mme D'Onorio). Revue de contrat en juin (M. Carmille, Mme D'Onorio).
b. Rénovation et amélioration plantations	La commission espaces verts pilotera la mise au point du programme d'amélioration des plantations, pour définir les actions prioritaires financées sur le budget en cours, et celles à prévoir pour les deux ou trois prochains exercices. Un compte-rendu sera présenté à la prochaine AG.	Définir le programme (Commission espaces verts, Mme D'Onorio)
c. Réseau d'arrosage	Le réseau d'arrosage mérite d'être restructuré pour être plus efficace et limiter les consommations d'eau. Un suivi des consommations est réalisé à partir des relevés du compteur vert. Le programme de ces restructurations sera mis au point avec l'assistance de Jardins-Sestian. Le coût sera financé sur le budget disponible au titre de l'amélioration des espaces verts.	Définir le programme d'amélioration du réseau d'arrosage avec Jardins-Sestian (M. Carron)
d. Accès toit-terrasse plantée	La nécessité de créer un accès fonctionnel et sécurisé à la toiture-terrasse du bloc-garages a été identifiée. Le programme en sera précisé avec Jardins-Sestian, avant de recueillir des devis. Les conditions de financement seront précisées après que le montant de l'opération sera connu.	Préciser le programme et faire établir des devis de travaux (MM. Carmille, Carron)
5. Travaux de réfection de l'allée des mûriers (résolution n°21 de l'AG du 03/02/2016)		
a. Travaux	Les appels de fonds vont être lancés (exigibilité pour le 20 mai). Les travaux interviendront en juin.	Appels de fonds et commande des travaux (M. Carmille)
6. Remplacement des interphones Olympia et Hermitage (résolutions n°28 et 32 de l'AG du 03/02/2016)		
a. Travaux	Le premier appel de fonds a été lancé ; le second interviendra en mai. Les travaux interviendront en juin. Les appareils privés seront commandés et payés directement à l'entreprise.	Appels de fonds et commande des travaux (M. Carmille)

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
7. Condamnation des vide-ordures sauf Bellevue (résolutions n°36, 38, 39, 40, 41, 42 de l'AG du 03/02/2016)		
a. Devis de travaux	M. Carmille définit le principe de condamnation des vide-ordures conformément à l'usage et recherche trois devis de travaux.	Devis de travaux (M. Carmille)
8. Renouvellement des compteurs d'eau domestiques (résolution n°26 de l'AG du 11/03/2015)		
a. Intervention	Le renouvellement des compteurs d'eau domestiques décidé par l'AG 2015 vient seulement d'être réalisé, avec beaucoup de retard. L'entreprise doit fournir un bilan de cette opération.	Renouveler demande bilan opération (M. Carmille)
9. Chauffage, Eau Chaude Sanitaire		
a. Gestion COFELY	Le bilan définitif au terme de la saison de chauffe en cours permettra une première évaluation de l'efficacité de la gestion par COFELY. À fin février la consommation de gaz cumulée est en retrait important par rapport à la consommation de l'année climatique moyenne retenue pour établir le budget, du fait d'un hiver très clément.	
b. Visite conjointe	Une visite conjointe en présence de COFELY, du syndic, et de membres du CS interviendra avec la prochaine visite du syndic, avec comme objectif d'initier le CS aux interventions d'urgence. En cas d'urgence appeler la plateforme au n° de tél. 0 811 20 20 48 en précisant le numéro de l'installation : 133 050 60 01.	Inviter COFELY à la visite du syndic du 21/04 (M. Carmille)
10. Ascenseurs		
a. Liaisons GSM	Les liaisons GSM pour les téléalarmes sont opérationnelles. Les contrats ORANGE sont abrogés.	
b. Cabines	Les nouveaux éclairages LED des cabines sont opérationnels. Les plafonniers ont été repris.	
11. Renouvellement du contrat de syndic		
a. Cahier des charges	Une première version du projet de cahier des charges pour la consultation sera proposée au CS par M. Carron.	Rédiger un premier projet (M. Carron)
12. Audit énergétique		
a. Principe	Selon la loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010, la copropriété a l'obligation de procéder à un audit énergétique dans les conditions définies par le décret du 27 janvier 2012 et l'arrêté du 28 février 2013. Le CS engagera une réflexion pour préciser le programme d'action à proposer à l'AG, considérant notamment le bilan des actions réalisées depuis l'élaboration du diagnostic énergétique en 2008.	Adresses utiles : http://alecmm.coachcopro.com/ http://www.alecmetropolemarseille.fr/fr/accompagnement-des-coproprietes.html http://www.coproprieterre.org/
13. Mises à jour du règlement de copropriété – Nouvelle publication		
a. Déjà votées	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	

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	pour ce faire n'ont pas donné suite. Elles ne présentent pas un caractère prioritaire. Mais avec les nouvelles mises à jour envisagées, la question de leur publication resurgit.	Préciser le programme des mises à jour.
b. Aspect extérieur, harmonie de l'ensemble immobilier	L'article 7 du règlement intérieur relatif aux « <i>droits et obligations des propriétaires et occupants</i> » mérite d'être reconsidéré à la lumière du retour d'expérience de l'opération groupée de rénovation des menuiseries extérieures réalisée en 2014-2015. Cette mise à jour pourrait s'appuyer sur le texte proposé par le CS, associé à la résolution n°43 présentée à la dernière AG. Cette résolution a été refusée pour une question de forme, mais elle semble être approuvée à une très forte majorité sur le fond.	Définir les conditions et le coût de ces mises à jour. Présenter les nouvelles mises à jour au vote de la prochaine AG et les conditions de leur publication en bonne et due forme.
c. Nombre de membres CS	Voir § 1.c - Le nombre de membres élus par l'AG fixé actuellement à cinq, mérite d'être porté à sept. Le CS engagera une réflexion pour présenter une résolution à la prochaine AG.	
14. Questions diverses		
a. Portes garages	KONE a présenté une proposition de contrat de maintenance des portes automatiques des garages et bloc-garages. Une nouvelle proposition a été demandée à AAM, titulaire du contrat en cours.	Relancer AAM (M. Carmille)
b. Dispositifs fermetures placards électriques	Express-clé a remis en état l'ensemble des serrures (clé type EDF) et dispositifs de fermeture des portes des placards électriques. Il convient d'étendre cette prestation aux autres placards si besoin. Un point sera fait dans chaque bâtiment pour réceptionner les prestations d'Express-Clé et compléter la commande si nécessaire.	Vérifier les dispositifs de fermeture et faire le point à l'attention de M. Carmille (CS).
c. Accès toits-terrasses	Un point a été fait concernant les barres de sécurisation des échelles d'accès aux toits-terrasses. Une commande sera passée à KLM sur la base du devis proposé.	Passer commande à KLM (M. Carmille)
d. Affichages consignes	L'affichage des règles de vie et consignes mérite d'être actualisé en complétant les questions relatives aux conditions de sécurité pour l'usage des bouteilles de gaz domestique, au caractère privatif des parkings individuels, et aux appels d'urgence à COFELY (voir § 9.b).	Actualiser l'affichage (M. Carmille)
e. Fibre optique	La portion de ligne aérienne sur poteaux du réseau public FTTH sur le chemin du Marbre Noir vient d'être réalisée par une entreprise prestataire d'ORANGE jusqu'à la boîte d'entrée du réseau interne à la résidence. ORANGE n'a toujours pas retourné la convention de raccordement signée et n'a donné aucune information en ce qui concerne la date de réalisation du raccordement au sein de la copropriété alors qu'il n'existe aucun obstacle d'ordre technique ou administratif. ORANGE est toujours aux abonnés absents mais n'a plus d'argument recevable pour justifier un nouveau retard.	M. Carmille relance son interlocuteur chez ORANGE.
f. Conseil syndical	La prochaine réunion du conseil syndical interviendra dans la deuxième quinzaine de juin, à une date qui sera fixée ultérieurement.	Fixer date et ordre du jour (M. Carron)

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