

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 :	21/06/2016
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION :	18/04/2016
	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	Mme D'Onorio, MM. Carron, Furedi, Poss	Mme Wolkowitsch -	-
SYNDIC NEXITY	M. Carmille	-	-
COPROPRIÉTAIRES INVITÉS	Mme Thibault, M. Bayle.	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1. Suivi des dépenses		
a. État des dépenses	Une analyse rapide des dépenses a été faite à l'occasion de la réunion du CS, grâce l'extranet NEXITY, au 2/3 prorata temporis de l'exercice budgétaire en cours. Le bilan provisoire des dépenses s'établit à 65% du budget voté par la dernière AG. La dépense de gaz à la fin de l'exercice devrait se situer au même niveau que l'exercice précédent, c'est-à-dire en retrait important par rapport au budget prévu du fait d'un hiver clément.	
2. Éclairage extérieur (résolution n°20 de l'AG du 03/02/2016)		
a. Consultation des entreprises	Le dossier de consultation des entreprises (DCE) a été finalisé et mis à disposition des entreprises. Les quatre entreprises consultées ont toutes téléchargé le dossier depuis le site internet de la copropriété. La remise des offres est fixée au 09 septembre prochain. L'une des entreprises a réalisé une visite sur site en présence d'un représentant du CS ; les rendez-vous sont prévus pour les visites avec les trois autres entreprises.	Visites in situ des entreprises (CS) Ouverture des plis en septembre (CS, M. Carmille)
3. Gestion des espaces verts		
a. Contrat d'entretien courant	Une revue de contrat est intervenue avec Jardins Sestian le 02/06/2016. Depuis le démarrage du contrat le 1 ^{er} avril, le travail a consisté en une reprise en main qui demandera encore du temps pour couvrir la totalité des espaces à entretenir. Les espaces les plus visités sont traités en priorité avec une répartition géographique équilibrée. La taille des haies et massifs se poursuit avec des résultats satisfaisants à ce stade. Le débroussaillage annuel de la zone forestière est en cours.	Revue de contrat en septembre (M. Carmille, Commission espaces verts).
b. Renouvellement et amélioration des plantations	Ce programme sera défini par entités homogènes (environnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles - allée centrale). Sa réalisation sera planifiée sur plusieurs exercices comptables. Il vise deux objectifs principaux : le renouvellement des végétaux ; l'amélioration de l'environnement paysagé. Il intégrera les travaux de restructuration du réseau d'arrosage localisé pour améliorer son efficacité. Le programme d'amélioration des espaces verts sera coordonné avec l'opération de réfection de l'éclairage extérieur dont la réalisation, prévue au printemps/été 2017, aura un impact certain sur les espaces verts.	Réunion de travail en septembre avec Jardins Sestian (M. Carmille, Commission espaces verts).

PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
c. Réseau d'arrosage	L'ensemble du réseau d'arrosage est opérationnel après des réparations effectuées par Jardins Sestian. Ces réparations ont consisté à changer quatre vannes automatiques défectueuses (travaux hors contrat), et à réparer les nombreuses fuites qui ont pu être identifiées, notamment sur le réseau d'irrigation localisé. Les améliorations ultérieures interviendront avec le programme d'amélioration des espaces verts.	Coordonner le programme avec celui des nouvelles plantations.
d. Devis de travaux	Une demande d'un devis de travaux a été faite à Jardins Sestian portant sur l'élagage des pins dans la zone forestière au Nord du Gd-Pin qui n'avaient pas été inclus dans l'opération réalisée en 2014 pour cause de budget, et l'élagage de deux arbres dans l'angle des bâtiments Bellevue et Estaque, coté entrée des garages du Bellevue, non traités dans le cadre de l'opération réalisée en 2014.	En attente devis de travaux (M. Carmille)
e. Accès toit-terrasse plantée	Un cahier des charges a été établi et des demandes de devis ont été adressées à trois entreprises spécialisées pour créer un accès sécurisé pour le personnel des entreprises prestataires de la copropriété, notamment pour l'entretien des espaces verts. Un premier devis a été réceptionné.	En attente des deux autres devis de travaux (MM. Carmille)
4. Travaux de réfection de l'allée des mûriers (résolution n°21 de l'AG du 03/02/2016)		
a. Travaux	La commande a été passée au prestataire choisi par L'AG. Les travaux interviendront après les grosses chaleurs de l'été.	Réalisation des travaux en septembre
5. Remplacement des interphones Olympia et Hermitage (résolutions n°28 et 32 de l'AG du 03/02/2016)		
a. Travaux	La commande a été passée au prestataire choisi par L'AG. Les travaux interviendront après la période de vacances d'été.	Réalisation des travaux en septembre
6. 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 recherche des devis portant sur la condamnation des vide-ordures dans les conditions réglementaires requises et sur l'adaptation/rénovation éventuelle du local poubelle en pied de colonne, au cas par cas.	Devis de travaux (M. Carmille)
7. Renouvellement des compteurs d'eau domestiques (résolution n°26 de l'AG du 11/03/2015)		
a. Intervention	Après l'opération de renouvellement des compteurs d'eau domestiques intervenue en début d'année, l'entreprise a fourni un premier bilan. Il reste encore un certain nombre d'appartements à traiter.	Renouveler demande bilan définitif (M. Carmille)
8. Chauffage, Eau Chaude Sanitaire		
a. Visite bisannuelle du cabinet RENER	La visite bisannuelle de Mme Clémens (cabinet RENER) est intervenue le 16/06/2016 pour faire le point de la gestion par ENGIE-COFELY. L'économie d'énergie de chauffage s'avère moins importante qu'attendue du fait que l'équilibrage du réseau n'a pas pu être achevé. Les causes sont un hiver très clément, les spécificités des logements (menuiseries extérieures rénovées ou non, exposition), mais aussi l'hétérogénéité des installations privatives. Il est commun qu'à l'occasion de travaux	Envoi lettres de rappel pour travaux en cours non signalés constatés ce jour (M. Carmille) Audit énergétique (pour mémoire)

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	de rénovation les particuliers changent leurs ventilo-convecteurs par des radiateurs, et installent des sèche-serviettes, sans se soucier ni de conserver la puissance originelle, ni de s'assurer de la compatibilité du matériau par rapport au risque de corrosion. Ces augmentations de puissance se font au détriment des autres logements et des économies d'énergie.	Note de rappel des bonnes pratiques (Mme Clémens) Préciser le règlement de copropriété
b. Visite conjointe	Une visite conjointe en présence de COFELY, du syndic, et de membres du CS est intervenue pour initier les membres du CS aux interventions d'urgence en cas de risque de dégât des eaux.	-
9. Renouvellement du contrat de syndic		
a. Projet de contrat	Une première version du projet de contrat pour la consultation a été proposée au CS par M. Carron. Une présentation en a été faite en séance. Les membres du CS et personnes associées volontaires sont invités à faire part de leurs suggestions et commentaires. Une réunion spécifique sera organisée début septembre pour finaliser ce document.	Suggestions et commentaires sur le projet de contrat (CS et autres)
b. Immatriculation et fiche synthétique	M. Carmille précise que l'échéance réglementaire pour la première immatriculation du syndicat et l'établissement de la fiche synthétique de copropriété est fixée au 31/12/2017 compte tenu du nombre de lots principaux de la résidence. Ces prestations seront négociées dans le cadre du renouvellement du contrat au titre des prestations non comprises dans le forfait de rémunération	
10. Audit énergétique		
a. Principe	Selon la loi « Grenelle 2 » du 12/07/2010, la copropriété a l'obligation de procéder à un audit énergétique dans les conditions définies par le décret du 27/01/2012 et l'arrêté du 28/02/2013. Le CS a engagé 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.	Pour mémoire
11. Révision du règlement de copropriété		
a. Objectif	Un « audit légal » a été réalisé en 2004. Chacune des vingt-neuf propositions présentées a été adoptée à l'unanimité par l'assemblée générale du 16 décembre 2005. Cette même assemblée générale avait confié au syndic le mandat de faire régulariser le règlement de copropriété (enregistrement et publication). Mais cette décision n'a pas été suivie d'effet à ce jour. D'autres recommandations étaient présentées par l'avocat conseil pour une refonte exhaustive. Onze ans plus tard, il apparaît nécessaire d'actualiser et de compléter cet audit, et de procéder à la mise à jour du règlement de copropriété, à son enregistrement légal et à sa publication. Cette prestation est prévue dans le projet de contrat de syndic (cf. § 9) au titre des prestations non comprises dans le forfait de rémunération. La décision de la réaliser sera soumise à l'AG en deux étapes spécifiques : réalisation de l'audit (AG 2017) ; puis validation des propositions avant publication (AG 2018).	Définir et négocier la prestation dans le cadre du processus de renouvellement du contrat de syndic (CS)
b. Thèmes	La liste non exhaustive des mises à jour nécessaires, en complément de celles déjà identifiées en 2004 est la suivante : rénovation des huisseries extérieures (article 7) ; nombre de membres du conseil syndical ; interventions sur les parties privatives du réseau de chauffage ; principe de répartition	Pour mémoire

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	des charges ; notification du PV de l'AG ...	
12. Questions diverses		
a. Maintenance portes automatiques	Les deux offres concurrentes de KONE et AAM ont été analysées en séance. M. Carmille demande un complément d'information en ce qui concerne la norme référencée et le prix de mise à disposition des télécommandes et des badges VIGIK. Le nouveau contrat correspondra à une baisse significative du montant par rapport au contrat en cours.	Demande de prix complémentaire (M. Carmille)
b. 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 dernier point reste à faire pour réceptionner les prestations d'Express-Clé.	Faire le point à l'attention de M. Carmille (CS) puis avec Express-clé (M. Carmille).
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. Fibre optique	Le correspondant de M. Carmille chez ORANGE vient tout juste de préciser que « <i>le réseau FTTH doit être en place début juillet, ensuite nous fibrerons la copro</i> » !	Suivre l'intervention (M. Carmille, CS)
e. Maintenance extincteurs	Le contrat avec FLEURY-FEU beaucoup trop ancien doit être renouvelé. Une offre concurrente a déjà été recueillie. M. Carmille demande à FLEURY-FEU une nouvelle proposition.	Demande d'une offre à FLEURY-FEU (M. Carmille)
f. Conseil syndical	La prochaine réunion du conseil syndical interviendra dans la première quinzaine d'octobre, 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>