

PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL (CS)

LISTE DES MEMBRES ÉLUS (AG du 03/02/2016)	Mme D'Onorio ; Mme Wolkowitsch ; M. Carron ; M. Füredi ; M. Poss	DATE DE LA RÉUNION :	28/09/2016
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION :	21/06/2016
	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	Mme D'Onorio, Mme Wolkowitsch, M. Carron, M. Füredi, M. Poss	-	-
SYNDIC NEXITY	M. Carmille	-	-
COPROPRIÉTAIRES INVITÉS	Mme Thibault, M. Barrau, M. Burdett, M. Wolkowitsch.	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1. Suivi des dépenses		
a. État des dépenses	À l'approche du terme de l'exercice comptable, le bilan provisoire des dépenses s'établit en retrait important par rapport au budget de 235 200 € voté par la dernière AG. L'achat du gaz, principale dépense, se situera à la fin de l'exercice au même niveau que celui de l'exercice précédent, c'est-à-dire en retrait important par rapport au budget prévu, du fait d'un hiver clément. Le bilan global définitif des charges courantes se situera au même niveau que celui de l'exercice précédent.	
2. Rénovation de l'éclairage extérieur (résolution n°20 de l'AG du 03/02/2016)		
a. Consultation des entreprises	Les quatre entreprises consultées en juin ont remis une proposition début septembre. Une première version du rapport d'analyse des offres, portant sur les aspects financiers et la capacité des entreprises à réaliser les travaux, est présentée en séance. Il sera complété par une analyse technique par les soins de M. Sanial, maître d'œuvre, qui assistera également le CS pour la mise au point du projet de marché de travaux qui sera passé avec l'entreprise mieux disante, si l'AG valide la proposition du CS. Le coût des travaux se situera en-deçà du montant annoncé dans l'exposé du président du CS à l'occasion de la dernière AG.	Finaliser le rapport d'analyse des offres et mettre au point le projet de marché présenté à l'AG (MM. Sanial et Carron)
b. Information des copropriétaires	Le dossier de consultation des entreprises et les dossiers d'offres recueillis seront mis à disposition des copropriétaires pour consultation, dans les bureaux du syndic. Le rapport d'analyse des offres ainsi qu'un rapport présentant l'ensemble des informations nécessaires à la prise de décision seront joints à la convocation de la prochaine AG ordinaire. M. Sanial présentera l'opération et répondra aux questions des copropriétaires lors de l'AG.	Mise à disposition des dossiers dans les bureaux du syndic (MM. Carmille et Carron) Rédiger la note de présentation à l'AG (M. Carron).
3. Rénovation de l'éclairage intérieur		
a. Dysfonctionnements - Garantie	Il est apparu de nombreux dysfonctionnements sur les blocs d'éclairage des locaux et parties communes en sous-sol. À la suite d'un premier inventaire, tous les blocs défectueux ont été changés par l'entreprise dans le cadre de la garantie du marché de travaux de rénovation des installations électriques. Quatre nouveaux cas de dysfonctionnements sont déjà apparus pour lesquels l'entreprise doit à nouveau intervenir.	Saisir l'entreprise pour une nouvelle intervention dans le cadre de la clause de garantie du marché (MM Carmille et Carron)

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
4. Gestion des espaces verts		
a. Entretien	La deuxième revue de contrat avec Jardins Sestian interviendra lors de la prochaine visite du syndic.	Visite commune le 06/10/16
b. Travaux (Réparations hors contrat d'entretien courant, et travaux d'amélioration)	Le budget de l'exercice en cours pour travaux affectés aux espaces verts est de 3500 €. La dépense déjà enregistrée sur ce poste est voisine 1900 € et correspond aux réparations et améliorations intervenues sur le réseau d'arrosage réalisées par Jardins Sestian. Le solde disponible sera affecté à la création d'un accès pour l'entretien des espaces verts sur le toit-terrasse du bloc-garage (cf. § d ci-dessous). Une proposition sera présentée à la prochaine AG en ce qui concerne le niveau de dépense et le programme à venir sur ce poste budgétaire.	Faire le point avec Jardins Sestian le 06/10. Préciser le programme et le niveau de dépenses pour les prochains budgets.
c. Interventions sur les arbres	Comme suite à la demande exprimée par le CS, Jardins Sestian a présenté un devis de travaux portant sur l'élagage des cinq 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. Le montant est important ; il dépasse le seuil déterminant l'obligation de mise en concurrence ; il dépasse également le seuil autorisé par l'AG pour l'engagement de dépense par le CS. D'autre part, il est apparu nécessaire de considérer quelques cas isolés qui méritent une intervention. Jardins Sestian sera donc sollicité pour actualiser son devis. Un devis concurrent sera donc également recherché. L'opération sera présentée à l'AG.	Recherche de devis concurrents pour présentation au vote de la prochaine AG
d. Accès toit-terrasse plantée du bloc-garage	Un accès sécurisé pour le personnel des entreprises prestataires, notamment pour l'entretien des espaces verts, doit être créé pour accéder sur le toit-terrasse du bloc garage. Deux devis concurrents ont été recueillis dont les montants n'excèdent pas 2000 €. Dans le cadre de l'autorisation d'engagement de dépenses qui lui a été donnée par l'AG, le CS décide de confier les travaux à l'entreprise FERRER, pour un montant forfaitaire de 1730,30 € TTC. Considérant la destination des travaux, la dépense sera imputée au titre des charges générales, sur le poste « Travaux espaces verts » du budget des dépenses courantes de l'exercice en cours.	Urgent - Passer commande à l'entreprise FERRER (M. Carmille).
5. Travaux de réfection de l'allée des mûriers (résolution n°21 de l'AG du 03/02/2016)		
a. Travaux	Les travaux prévus pour fin septembre ont pris du retard.	Relancer (M. Carmille)
6. Remplacement des interphones Olympia et Hermitage (résolutions n°28 et 32 de l'AG du 03/02/2016)		
a. Travaux	Les travaux sont en cours, avec quelques problèmes techniques qui nécessitent des investigations.	Suivi et réception (M. Carmille)
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 recherche des devis, sans succès à ce jour, 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.	Relancer les entreprises pour devis de travaux (M. Carmille)

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
8. Renouvellement des compteurs d'eau domestique (résolution n°26 de l'AG du 11/03/2015)		
a. Intervention	La Générale Industrielle réalisera une nouvelle intervention au cours de la deuxième quinzaine d'octobre de sorte que tous les compteurs soient effectivement remplacés. Le Syndic a procédé à une première information aux propriétaires non-résidents concernés et une « piqûre de rappel » sera faite début octobre pour les résidents concernés.	Suivi et bilan définitif de l'opération de renouvellement des compteurs (M. Carmille)
9. Chauffage, Eau Chaude Sanitaire		
a. Gestion	Le bilan de la consommation de gaz pour la dernière saison de chauffage s'établit au même niveau que pour l'exercice précédent. Le bilan définitif annuel qui sera établi par le cabinet ReneR permettra de vérifier si l'efficacité de la gestion s'est améliorée, au regard des données climatiques observées. Le chauffage sera remis en service au plus tôt le 15/10/2016, date contractuelle. La date effective pourra être reportée, en fonction des conditions météorologiques.	Relancer ENGIE-COFELY et ReneR pour clôturer les comptes au plus tôt (M. Carmille).
b. Visite conjointe	La prochaine visite conjointe en présence de COFELY, du syndic, du cabinet ReneR, et de membres du CS, interviendra en novembre après le démarrage de la saison de chauffe.	Date à convenir (M. Carmille)
10. Renouvellement du contrat de syndic <i>(N.B. : ce point de l'ordre du jour a été débattu en l'absence de M. Carmille)</i>		
a. Projet de contrat	Une nouvelle version du projet de contrat de syndic a été présentée au CS par M. Carron. Un certain nombre de mises au point ont été faites dans le cadre des discussions intervenues en séance. La version définitive intégrera ces mises au point et servira de base pour la consultation.	Finaliser la rédaction du projet de contrat (M. Carron)
b. Procédure de consultation	Il convient de dresser la liste des syndics qui seront consultés. Les membres du CS sont invités à transmettre leurs propositions au président, de même que tout copropriétaire qui le souhaite, par l'intermédiaire d'un membre du CS. Il convient également de rédiger le règlement de consultation (RdC) qui sera joint au projet de contrat. Les offres seront recueillies et ouvertes par les soins d'un huissier, en présence de représentants du CS, pour éviter toute situation de conflit d'intérêt et limiter les risques de contestation quant à la transparence du processus de consultation. Les offres seront analysées collectivement par le CS. Sa proposition sera présentée à l'AG dans les mêmes conditions que le marché de travaux pour l'éclairage extérieur (cf. § 2.b).	Dresser la liste et la faire valider par le CS (M.Carron) Rédiger le RdC (M.Carron) Rechercher un huissier (M. Carron) Lancer la consultation (M.Carron)
c. Immatriculation et fiche de copropriété	L'échéance réglementaire pour la première immatriculation du syndicat et l'établissement de la fiche synthétique de copropriété est fixée au 31/12/2017, et non pas au 31/12/2016, au regard du nombre de lots principaux de la résidence. Ces prestations sont incluses dans le projet de contrat de syndic.	-
d. Révision du règlement de copropriété	Les prestations nécessaires pour la révision du règlement de copropriété comme mentionné dans le compte-rendu de la réunion du CS du 21/06/2016 sont prévues dans le projet de contrat au titre des prestations non comprises dans le forfait de rémunération.	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
11. Questions diverses		
a. Fermetures placards	Une remise en état des serrures et dispositifs de fermeture des portes des placards des parties communes a été réalisée. Un dernier état des lieux doit être fait (Olympia) avant réception.	Vérification et réception (M. Carmille).
b. Échelles toits-terrasses	La mise en place des barres de sécurisation manquantes des échelles d'accès aux toits-terrasses a été commandée à KLM qui tarde à intervenir.	Relancer KLM (M. Carmille)
c. Fibre optique (FTTH)	Les problèmes techniques de branchement du Gd-Pin et du Ste-Victoire ont été résolus. Tous les bâtiments sont raccordés au réseau FTTH depuis le 27/09. Les fournisseurs d'accès internet (FAI) engageront les approches commerciales auprès des résidents probablement avant fin octobre.	Dans l'attente des offres des FAI (résidents intéressés)
d. Système de drainage du toit-terrasse du bloc-garage	Le système de drainage du toit-terrasse planté sur le bloc-garage a pour fonction d'évacuer les eaux de pluie, et accessoirement l'eau excédentaire d'arrosage. Il est constitué par quatre prises d'eau au travers de la base de l'acrotère et d'un système de collecte en tubes PVC. L'ancienne bouche d'arrosage qui fuyait, branchée sur le réseau d'eau domestique, a été supprimée ; les conditions de l'arrosage ont été améliorées pour limiter au maximum les pertes d'eau. Des fuites d'eau se manifestent au droit des traversées de l'acrotère à l'occasion des fortes pluies, avec des nuisances dans les garages proches par retour d'eau par les lanterneaux. Faute d'être raccordés au réseau pluvial, les deux exutoires génèrent des nuisances pour les proches riverains. Une demande de devis a été faite auprès d'une entreprise portant sur la réparation des fuites et sur la prolongation du réseau de collecte jusqu'à l'exutoire d'eau pluvial le plus proche. La suite à donner sera précisée au vu du coût prévisionnel de cette intervention. D'autres fuites sont observées dans certains garages ; elles sont de nature à s'interroger sur le système d'étanchéité de la toiture-terrasse qui n'a jamais été renouvelé depuis l'origine. Les dépenses futures pour remédier à ces désordres seront imputées sur les charges bloc-garage.	En attente du devis de travaux pour le système de drainage. Envisager l'élaboration d'un diagnostic du dispositif d'étanchéité.
e. Maintenance extincteurs	Le contrat avec FLEURY-FEU beaucoup trop ancien et obsolète doit être renouvelé. Une offre concurrente a déjà été recueillie. M. Carmille demande à FLEURY-FEU une nouvelle proposition.	Relancer FLEURY-FEU (M. Carmille)
f. Bancs cour des mûriers	Le devis recueilli pour la reprise des bancs est proche de 1000 € TTC. Le CS décide d'en sursoir la réalisation dans la mesure où ces travaux ne revêtent pas un caractère d'urgence.	Pour mémoire
g. Sanitaires Hermitage	L'ancien local « PTT » au sous-sol de l'Hermitage est équipé de sanitaires (WC et lavabos) et servait de lieu de stockage de petits matériels et fournitures à l'époque où la résidence employait un personnel d'entretien. Ces sanitaires sont mis à disposition des prestataires. Le local pourrait également servir à nouveau de lieu de stockage et d'archivage. Quelques travaux de réhabilitation sont cependant nécessaires dont le programme et le budget seront présentés à la prochaine AG.	Préparer un programme et un budget pour réhabilitation de ce local.
h. Conseil syndical	La prochaine réunion du conseil syndical interviendra dans la deuxième quinzaine de novembre, 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>