

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 :	05/12/2016
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION :	28/09/2016
	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. Wolkowitsch	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1. Suivi des dépenses : bilan de l'exercice 2015-2016 – budget 2016-2017		
a. Arrêté des comptes de l'exercice 2015-2016	La vérification des comptes de l'exercice 2015-2016 a été réalisée ce jour dans les bureaux du syndic par les représentants des copropriétaires. Le bilan définitif s'établira aux environs de 228 000 €, en retrait de 3% par rapport au budget voté par l'AG. Le suivi des consommations d'énergie électrique des compteurs EDF mis en place par le CS depuis l'opération de rénovation des installations électriques a permis une répartition plus équitable des charges, notamment pour l'ensemble des garages Ste-Victoire – Olympia – bloc-garages, mais aussi pour le Gd-Pin. Le montant de la dépense supportée par celui-ci pour l'éclairage extérieur a été estimé à 330 € par an, soit 1000€ en trois ans, depuis qu'il a été déconnecté du réseau général à cause d'un incident de chantier lors de la pose du compteur vert. Cette somme sera défalquée des charges dudit bâtiment pour être affectée aux charges générales.	Mise au point de l'arrêté des comptes (M. Carmille)
b. Budget 2016-2017	Le budget 2016-2017 voté à 242 200 € par la dernière AG sera réexaminé par le CS pour intégrer les baisses des derniers contrats renouvelés. Le CS propose qu'une part significative de l'économie réalisée avec le nouveau contrat d'entretien courant des espaces verts passé avec Jardins Sestian (soit 6 800 €), soit reportée sur le poste relatif aux travaux d'entretien exceptionnels et d'amélioration des espaces verts, ce qui permet de porter le budget correspondant de 3500 € à 5000 €.	Établir la proposition de révision du budget pour examen par le CS (M. Carmille)
2. Rénovation de l'éclairage extérieur (résolution n°20 de l'AG du 03/02/2016)		
a. Projet de marché de travaux	Comme suite à l'analyse des offres et à la négociation intervenue avec l'entreprise mieux disante, le projet de marché de travaux qui sera présenté à l'assemblée générale est pratiquement finalisé. La résolution présentée à l'AG intégrera également la validation de la mission de maîtrise d'œuvre de M. Sanial, et de maîtrise d'ouvrage par le syndic, cette dernière ayant été négociée dans le cadre du nouveau contrat de syndic.	Finaliser le projet de marché présenté à l'AG (M. Carron)
b. Information des copropriétaires	Les pièces principales du marché de travaux seront jointes à la convocation de la prochaine AG, avec une note rédigée par le conseil syndical présentant l'ensemble des informations nécessaires à la prise de décision. 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. M. Sanial présentera l'opération et répondra aux questions des copropriétaires lors de l'AG. Le coût global des charges exceptionnelles pour cette opération sera voisin de 1060 € pour les T3, 1200 € pour les T4, 1460 € pour les T5.	Mise à disposition des dossiers dans les bureaux du syndic (M. Carmille) Note présentation à l'AG (M. Carron)

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
3. Rénovation de l'éclairage intérieur		
a. Garantie de parfait achèvement	Les nombreux dysfonctionnements apparus sur les blocs d'éclairage des locaux et parties communes en sous-sols relèvent de la garantie de parfait achèvement du marché de travaux de rénovation des installations électriques. L'entreprise et le fournisseur des matériels se sont engagés à les remplacer. L'intervention est prévue pour les 15 et 16 décembre prochains.	En attente de l'intervention de l'entreprise.
4. Gestion des espaces verts		
a. Entretien	La deuxième revue de contrat avec Jardins Sestian est intervenue le 6/10/16.	
b. Travaux (Réparations hors contrat d'entretien courant, et travaux d'amélioration)	Le budget de l'exercice 2015-2016 sur ce poste est de 3500 €. Le bilan s'établit à 3640 € ; il correspond pour moitié environ à des réparations du réseau d'arrosage ; sur ce poste a également été imputée la réalisation de l'escalier d'accès au toit-terrasse du bloc-garages pour l'entretien des espaces verts. Le CS proposera à la prochaine AG de porter le budget de l'exercice en cours à 5000 € (cf. 1.b) pour amorcer le programme de rénovation /amélioration des espaces verts. Sur ce poste seront également imputés la réparation de la fuite d'eau identifiée sur le réseau d'arrosage (cf.4d), et l'intervention sur les arbres (cf. 4c).	Révision du budget de l'exercice en cours (AG)
c. Intervention sur les arbres	Deux devis concurrents ont été recueillis pour 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. Celui d'Arbres et Collines, qui a déjà réalisé l'opération de 2014, s'avère très largement le plus avantageux, pour un montant de 1848 € TTC, inférieur au seuil autorisé par l'AG pour l'engagement de dépense par le CS. Dans ces conditions le CS décide de faire procéder à cette opération. L'entreprise interviendra le 15 décembre prochain sous réserve d'obtenir l'autorisation d'accéder à la propriété voisine surplombée par ces arbres.	Commander l'opération (M. Carmille) Autorisation d'accès au terrain voisin (MM. Carron, Carmille)
d. Réseau d'arrosage	Une fuite importante a été détectée et localisée sur la conduite principale du réseau d'arrosage, à la fin de la saison d'irrigation. Elle est la cause principale de la forte augmentation de la consommation d'eau constatée par rapport à l'exercice précédent (+20%). Des devis de réparation sont recherchés.	En attente de devis de réparation concurrents (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 sont terminés, à la satisfaction générale.	
6. Remplacement des interphones Olympia et Hermitage (résolutions n°28 et 32 de l'AG du 03/02/2016)		
a. Travaux	Les travaux ont été réalisés, mais ne sont toujours pas réceptionnés. Des réclamations ont été formulées portant sur le remplacement des anciennes platines et la remise en service des sonnettes sur les paliers d'appartements. Il convient de faire jouer la clause de garantie de parfait achèvement prévue par le Code Civil (lettre RAR).	Activer la clause de garantie (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. Intervention	La condamnation des vide-ordures a été réalisée.	
8. Renouvellement des compteurs d'eau domestique (résolution n°26 de l'AG du 11/03/2015)		
a. Intervention	La Générale Industrielle a réalisé une nouvelle intervention au cours de la deuxième quinzaine d'octobre pour compléter le remplacement des compteurs.	bilan définitif (M. Carmille)
9. Chauffage, Eau Chaude Sanitaire <i>(CR de la visite du cabinet ReneR du 08/12, post réunion du CS)</i>		
a. Gestion	<p>La visite biannuelle du cabinet ReneR est intervenue le 08/12. Elle a permis de faire le point des conditions de la gestion du chauffage avec l'opérateur, ENGIE-COFELY. Au terme de la dernière saison de chauffe, l'objectif contractuel de limitation de la consommation à 880 MWh pour l'année climatique moyenne n'a pas été atteint parce que l'équilibrage du réseau n'a pas pu être mené à bien, faute d'un hiver suffisamment rigoureux, et s'agissant de la première prise en main par le nouvel exploitant. Des mesures viennent d'être prises depuis la remise en route du chauffage pour répartir la chaleur de façon plus équitable. Ces ajustements ont pu être à l'origine de quelques réclamations, et restent à affiner. L'objectif contractuel reste inchangé c'est-à-dire une température de 21°C mesurée dans des conditions normalisées. Le CS envisage de se doter de son propre appareil de mesure de la température, avec étalonnage normalisé, pour vérifier le bien fondé des réclamations éventuelles, indépendamment des interventions de l'opérateur du chauffage.</p> <p>ENGIE-COFELY a signalé des interventions par des personnes non autorisées sur les équipements des sous-stations dans certains bâtiments. Elles ont été à l'origine de perturbations sur la distribution de chaleur, et cause de certaines réclamations. Des dispositions seront prises pour sécuriser ces équipements. Seul ENGIE-COFELY peut intervenir sur le réseau de chauffage et d'eau chaude. <u>Il est strictement interdit aux copropriétaires ou occupants de la résidence d'intervenir sur le réseau</u>, ni même de faire intervenir des prestataires extérieurs sans la validation préalable de l'opération par ENGIE-COFELY. Des consignes ont été précisées pour une bonne gestion de leurs équipements privatifs de chauffage par les particuliers. Dans certaines configurations, il pourrait être recommandé de déporter le thermostat du ventilo-convecteur du séjour pour une meilleure régulation de son fonctionnement ; un test sera réalisé. Lorsqu'un radiateur équipé d'une vanne thermostatique est positionné derrière une porte, il est recommandé de ne pas la maintenir complètement ouverte. L'ouverture des fenêtres pour les besoins de la ventilation doit intervenir aux heures les plus chaudes de la journée dans toute la mesure du possible.</p>	<p>Acquisition d'un appareil de mesure (CS)</p> <p>Sécurisation des équipements des s/stations (ENGIE).</p> <p>Stricte interdiction d'intervenir sur les équipements collectifs de chauffage. Obligation d'obtenir l'accord de l'opérateur pour les interventions sur les équipements privatifs.</p> <p>Application des consignes de bonne gestion des équipements privatifs (tous résidents).</p>
b. Audit énergétique	Le diagnostic énergétique réalisé en 2008 a été à l'origine de l'importante amélioration de l'efficacité énergétique réalisée depuis. Mais, à l'approche du délai réglementaire de 10 ans, il devient nécessaire d'envisager la réalisation d'un audit énergétique comme défini par les décrets et arrêtés précisant la mise en œuvre de la loi Grenelle 2. Le conseil syndical s'organisera pour présenter à l'AG 2018 un projet de contrat avec un cabinet spécialisé, choisi au terme d'un processus de mise en concurrence.	Sélection d'un cabinet spécialisé pour l'audit énergétique (CS – AG 2018)
c. Individualisation des frais	En première analyse, il apparaît que la résidence n'entre pas dans le champ d'application de la nouvelle réglementation (arrêté du 30/05/2016) en matière d'individualisation des frais de chauffage pour cause	Mise en place du suivi de l'indicateur de per-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
de chauffage	d'incompatibilité technique (ventilo-convecteurs) et de coût démesuré. L'indicateur de consommation tel que défini par la réglementation fera l'objet d'un suivi dans le cadre du contrat de conseil du cabiner ReneR.	formance (ReneR)
10. Renouvellement du contrat de syndic <i>(N.B. : ce point de l'ordre du jour a été traité en l'absence de M. Carmille)</i>		
a. Procédure de consultation	Quatre candidats potentiels ont été consultés : CG Immobilier, DEVICTOR Immobilier, NEXITY, SGI. Le dossier de consultation, constitué du projet de contrat et du règlement de consultation, élaboré par le CS a été mis à leur disposition de façon dématérialisée sur le site internet de la copropriété le 22 octobre 2016. Trois offres ont été recueillies : CG Immobilier, DEVICTOR Immobilier, NEXITY. Elles ont été ouvertes lors de la séance d'ouverture des plis du 28 novembre en présence de Mmes D'Onorio et Thibault et de MM. Carron, Poss, Wolkowitsch. L'offre de DEVICTOR Immobilier a été jugée irrecevable lors de cette séance car non conforme aux conditions exigées dans le règlement de consultation. Les offres de CG Immobilier et de NEXITY ont été jugées recevables. Elles sont en cours de mise au point. Les deux projets de contrats seront présentés par le CS au vote de la prochaine AG.	Finaliser la mise au point des offres avec chacun des deux candidats (CS). Note de présentation à l'AG (M. Carron).
b. Prestations hors forfait	La consultation a porté également sur des prestations non comprises dans le forfait de rémunération du syndic. Il s'agit de l'immatriculation initiale du syndicat des copropriétaires devenue obligatoire, de la mission de maîtrise d'ouvrage de l'opération de rénovation de l'éclairage extérieur comme évoqué ci-dessus (cf. 2.a), et de la mission de révision du règlement de copropriété qui fera l'objet d'un vote spécifique de la prochaine AG.	
11. Questions diverses		
a. Toit-terrasse du bloc-garage	Des fuites importantes sont observées dans certains box du bloc-garage. 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. Un devis pour établir un diagnostic a été recueilli. Un devis concurrent doit être recherché.	Recueillir un devis concurrent (M. Carmille)
b. Collecte des déchets ménagers	À l'occasion de la nouvelle organisation mise en place par la métropole Aix-Marseille Provence pour la collecte des déchets ménagers, il apparaît opportun de conduire une réflexion au niveau de la copropriété pour créer les conditions les plus favorables possibles pour une collecte plus sélective. M. Carmille a pris des contacts pour organiser, à l'occasion d'une prochaine visite bimensuelle, une discussion avec un représentant du service compétent de la métropole.	Organisation d'une visite avec service AMP (M. Carmille)
c. 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 une personne 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.
d. Conseil syndical - AG	La prochaine réunion du conseil syndical interviendra dans la première quinzaine de janvier pour finaliser la préparation de l'AG programmée pour la fin janvier / début février.	

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