

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 : 05/01/2017	
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION : 05/12/2016	
	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	Mme D'Onorio, Mme Wolkowitsch, M. Carron, M. Poss	M. Füredi	-
SYNDIC NEXITY	M. Carmille	-	-
COPROPRIÉTAIRES INVITÉS	M. Wolkowitsch	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1. Charges courantes : Bilan de l'exercice 2015-2016 – budget 2016-2017		
a. Arrêté des comptes de l'exercice 2015-2016	Une dernière mise au point de l'arrêté des comptes est intervenue. Le bilan définitif s'établit à 228 211 €, en retrait de 3% par rapport au budget. Cet écart s'explique par une dépense de gaz moins importante que prévu du fait d'un hiver plus clément que l'année climatique moyenne, hypothèse retenue pour établir le budget. Sur l'ensemble des autres postes, les écarts observés par rapport au budget prévu se compensent. Le coût moyen de l'ensemble des charges courantes rapporté au m ² de surface habitable s'est donc établi sur le dernier exercice à 31 €/m ² , soit en moyenne 2 420 € pour un T3, 2 840 € pour un T4, et 3 600 € pour un T5.	Publication du bilan définitif à soumettre à l'AG (M. Carmille)
b. Budget 2016-2017	Concernant le budget de l'exercice en cours (2016-2017) fixé à 242 200 € par la dernière AG, le CS propose de le ramener à 230 000 €. Les principaux ajustements correspondent à la diminution des charges relatives au contrat d'entretien des espaces verts d'une part et au contrat de syndic (sans préjuger du choix que fera l'AG) d'autre part. Cette baisse d'environ 5% compensera la nouvelle contribution au fonds de travaux devenu obligatoire depuis le 1 ^{er} janvier 2017.	Publication de la proposition de révision du budget à soumettre à l'AG (M. Carmille)
2. Rénovation de l'éclairage extérieur (résolution n°20 de l'AG du 03/02/2016)		
a. Projet de marché de travaux	Le projet de marché de travaux a été finalisé. Il sera présenté au vote de l'AG. La résolution présentée à l'AG est approuvée en séance. Outre le marché de travaux, elle intègre 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.	Joindre note présentation, acte engagement et CCAP à la convocation de l'AG (M. Carmille).
b. Information des copropriétaires	La note de présentation de l'opération à l'AG est approuvée en séance. Elle sera jointe à la convocation de l'AG. Elle présente l'ensemble des informations nécessaires à la prise de décision, y compris le compte-rendu du processus de mise en concurrence. Le dossier de consultation des entreprises et les dossiers d'offres recueillis sont mis à disposition des copropriétaires pour consultation, dans les bureaux du syndic.	Mise à disposition des dossiers (M. Carmille).

PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL (CS)

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
c. Financement	Un vote spécifique sera présenté à l'AG pour affecter le montant disponible sur le compte travaux au financement de cette opération. M. Carmille proposera à l'AG une résolution pour la souscription d'un prêt individuel pour les copropriétaires que le souhaiteraient.	Préparer les résolutions correspondantes (M. Carmille)
3. Rénovation de l'éclairage intérieur		
a. Garantie de parfait achèvement	L'entreprise a procédé fin décembre 2016 au remplacement des blocs d'éclairage des locaux et parties communes en sous-sols, mais un certain nombre de dysfonctionnements persistent qui restent couverts par les garanties du Code Civil (travaux : garantie de parfait achèvement – Fournitures : garantie biennale).	Dresser nouveau constat et saisir l'entreprise par LAR.
4. Remplacement des interphones Olympia et Hermitage (résolutions n°28 et 32 de l'AG du 03/02/2016)		
a. Travaux	La modernisation des équipements d'interphonie - visiophonie des bâtiments Hermitage et Olympia a été réalisée, mais elle fait l'objet d'un contentieux avec l'entreprise, non encore résolu, et portant principalement sur la remise en service des sonnettes sur les paliers d'appartements, mais aussi sur le libellé de certains noms et la logique du positionnement des boutons d'appel.	Suivi dans le cadre de la clause de garantie (M. Carmille)
5. Relevés des compteurs d'eau domestique		
a. Nouveau compteurs	La Générale Industrielle a réalisé une nouvelle intervention au cours de la deuxième quinzaine d'octobre pour compléter le remplacement des compteurs.	Demander le bilan définitif (M. Carmille)
b. Relevés	Un examen des relevés des compteurs sur les deux derniers exercices est réalisé en séance. Un certain nombre d'anomalies ont été relevées. Des arbitrages ont été faits par le syndic.	Préciser les arbitrages réalisés (M. Carmille)
6. Renouvellement du contrat de syndic		
a. Projets de contrat	Deux projets de contrat concurrents seront présentés au vote de l'AG. Celui de CG Immobilier est finalisé. Une dernière mise au point du projet de contrat de NEXITY est en cours ; M. Carmille doit faire connaître au plus vite les trois prix constitutifs de la prestation relative à la révision du règlement intérieur.	Fournir les prix manquants (M. Carmille).
b. Information des copropriétaires	Les deux projets de contrats seront joints à la convocation de l'AG. Les conditions dans lesquelles ces contrats ont été mis au point et les éléments d'information nécessaires à la prise de décision par les copropriétaires sont présentées dans un paragraphe spécifique du rapport d'activité du conseil syndical qui sera joint à la convocation de l'AG.	Transmettre les projets de contrat à joindre à la convocation (M. Carron)

PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL (CS)

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
7. Questions diverses		
a. Toit-terrasse bloc-garage (rappel)	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 (rappel)	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)
8. Prochaine assemblée générale		
a. Date et lieu	La prochaine AG interviendra début février prochain, avant le début des vacances scolaires, à une date et un lieu à fixer très rapidement par M. Carmille en fonction des disponibilités.	Fixer date et lieu AG (M. Carmille).
b. Résolutions spécifiques	Les résolutions spécifiques qui seront présentées à l'AG sont examinées en séance. Elles concernent : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Le renouvellement du contrat de syndic. <input type="checkbox"/> L'opération de rénovation de l'éclairage extérieur qui nécessite trois résolutions : <ul style="list-style-type: none"> o Validation du marché de travaux, de la prestation du maître d'œuvre, et de la prestation du syndic ; o Mobilisation du fond de travaux ; o Possibilité de prêts individuels. <input type="checkbox"/> La prestation du syndic pour la présentation à l'AG d'un projet de révision du règlement intérieur. <input type="checkbox"/> L'aménagement du local technique de l'Hermitage (sanitaires, stockage, archivage). 	Présenter au CS le projet de convocation de l'AG (M. Carmille).
c. Documents à joindre à la convocation	M. Carron transmettra à M. Carmille les fichiers PDF des documents suivants, afin qu'ils soient joints à la convocation de l'AG : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Le rapport d'activité du CS (édition en couleurs). <input type="checkbox"/> Les deux projets de contrats de syndic. <input type="checkbox"/> La note de présentation de l'opération de rénovation de l'éclairage extérieur (édition en couleurs). <input type="checkbox"/> L'acte d'engagement et le CCAP du projet de marché de travaux de rénovation de l'éclairage extérieur. 	Transmettre documents à M. Carmille (M. Carron)

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