

PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL (CS)

LISTE DES MEMBRES ÉLUS (AG DU 09/02/2017)	Mme D'Onorio ; Mme Wolkowitsch ; M. Carron ; M. Füredi ; M. Poss	DATE DE LA RÉUNION :	16/03/2017
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION :	05/01/2017
	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	Mme D'Onorio, Mme Wolkowitsch, M. Carron, M. Füredi, M. Poss	-	-
SYNDIC CG IMMOBILIER	Mme Olivari	-	-
COPROPRIÉTAIRES INVITÉS	Mme Thibault	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1. Conseil syndical (CS)		
a. Président	Les membres du CS élus par l'AG du 09 février 2017 désignent M. Carron comme président.	
b. Réunions	Le CS se réunit quatre à cinq fois par an, à l'initiative du président, sur proposition éventuelle des membres du CS. La réunion est animée par le président qui en rédige le compte-rendu. Ce compte-rendu est affiché dans chacun des halls d'entrée d'immeuble. Il est mis à disposition sur le site internet http://www.parc-cezanne.fr dans la partie accessible à l'ensemble des résidents. Il sera mis à disposition également sur l'extranet du syndic dès que celui-ci sera opérationnel.	Publier compte-rendu.
c. Objectifs	Les principaux objectifs identifiés à ce stade qui détermineront l'activité du CS, de concert avec le syndic, pour l'exercice en cours sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Assistance au nouveau syndic pour la mise en place de la gestion de la copropriété. • Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc garages. • Travaux de rénovation de l'éclairage extérieur (maîtrise d'ouvrage par le syndic). • Travaux d'amélioration des espaces verts. • Révision du règlement de copropriété. • Aménagement du local Hermitage. • Choix d'un prestataire pour un audit global de la copropriété. • Facilitation du tri des emballages au sein de la résidence. • Diagnostic des désordres sur les modénatures en façades (éclatements bétons). • ... 	
2. Mise en œuvre du nouveau contrat de syndic		
a. Gestion et archives	Madame Olivari fait le point des documents récupérés auprès de Nexity. Elle dispose depuis une semaine de l'ensemble des documents nécessaires à la mise en place de la gestion de la copropriété. Les comptes individuels de charges établis par NEXITY sont en cours de reprise par le nouveau syndic.	Mettre en place gestion nouveau syndic.

PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL (CS)

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	Un certain nombre de documents de types dossiers d'affaires ou plans, feront l'objet d'un examen par le CS pour décider des conditions de leur archivage (tri, référencement, stockage...) de concert avec le syndic.	Archiver documents pertinents.
b. Visites syndic	Les dates des visites bihebdomadaires de Mme Olivari sont affichées dans les bâtiments et disponibles sur le site internet. Un compte-rendu est rédigé par Mme Olivari. Il est mis à disposition du CS sur le site internet géré par M. JL POSS, et sera disponible sur l'extranet du syndic dès que possible.	Publier CR dernière visite.
c. Contrats de fournitures et services	Un point est fait en séance des problèmes en suspens concernant certains des quatorze contrats de fourniture et de service. Les conditions de révision de prix des contrats suivants méritent des mises au point : NEJ (entretien) ; Générale Industrielle (relevé compteurs) ; AAM (portes garages). Les contrats suivants doivent être renouvelés ou renégociés au cours de l'exercice en cours : SMA (curage réseaux ; curage vide-ordure Bellevue) ; FLEURY-Feu (extincteurs). Un nouveau contrat doit intervenir avant fin 2017 pour la maintenance des équipements hydrauliques du réseau d'eau potable. Un autre interviendra ultérieurement pour la maintenance des installations électriques intérieures et extérieures.	Revoir révisions prix (NEJ, Gle Ind., AAM). Renouveler contrats (SMA, Fleury-feu). Passer contrat maintenance Équ. Hyd.
d. Extranet	Les documents relatifs à la gestion de la copropriété sont en cours de numérisation et seront mis à disposition du CS dans une dizaine de jours sur l'extranet du syndic.	Mettre documents gestion à disposition CS
3. Espaces verts		
a. Fuite réseau arrosage	La fuite sur la conduite principale du réseau d'arrosage a été localisée par ECORES. Un premier devis d'entreprise est présenté par Mme Olivari ; il s'avère complet et détaillé, et d'un montant raisonnable. D'autres devis ont été sollicités. Dans la mesure où le montant du devis recueilli est inférieur au seuil de mise en concurrence, le CS donne son accord à Mme Olivari pour passer la commande à l'entreprise ATPRT, sous réserve qu'elle ne puisse obtenir un devis concurrent plus intéressant dans un délai compatible avec l'urgence de la réparation. Le coût des travaux sera imputé sur le budget affecté aux travaux hors contrat d'entretien courant des espaces verts.	Recueillir un devis concurrent. Réparer la fuite avant début avril.
b. Travaux d'amélioration et de rénovation	Le montant de l'investissement pour l'exercice en cours qui pourra être affecté aux travaux de rénovation et d'amélioration des espaces verts dépendra du solde qui restera disponible après imputation des travaux déjà réalisés (élagage/débroussaillage zone nord Gd-Pin, chenilles processionnaires...) et programmés (réparation fuite). Une première liste de travaux a été identifiée lors de la visite conjointe du 09/03/2017 en présence de Mme Mallard (Jardins Sestian). La réalisation de ce programme est liée aux crédits disponibles, et aux impacts des travaux de rénovation de l'éclairage extérieur. Les objectifs suivants sont considérés comme prioritaires. <ul style="list-style-type: none"> • Plantation de végétaux pour améliorer l'environnement proche de l'entrée principale et de l'entrée du garage du GRAND-PIN selon proposition à faire par Jardins Sestian. • Plantation de végétaux au droit de la haie située entre la façade de l'HERMITAGE et le chemin du Marbre Noir pour anticiper la suppression, à terme, des arbres et arbustes morts constitutifs de cette haie. Il est précisé que la décision concernant l'abattage des arbres et arbustes en question sera prise ultérieurement, en temps opportun. 	Faire point solde disponible. Obtenir devis Jardins Sestian. Coordonner avec travaux éclairage ext.

PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL (CS)

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	<ul style="list-style-type: none"> • Plantation de végétaux à l'angle de l'allée centrale et de la voie d'accès aux garages du bâtiment ARLE-QUIN (à gauche en montant l'allée) pour atténuer l'impact visuel des pierres protégeant le poste des vannes automatiques du réseau d'arrosage contre le stationnement des véhicules. • Réfection des plantations après réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc garages (cf. § 8 a). • ... 	
4. . Rénovation de l'éclairage intérieur		
a. Garantie de parfait achèvement	Les travaux réalisés par VR Énergie restent couverts par la garantie de parfait achèvement pour les travaux et la garantie biennale pour les fournitures. L'entreprise a procédé fin décembre 2016 au remplacement de tous les blocs d'éclairage des locaux et parties communes en sous-sols. Un certain nombre de dysfonctionnements ayant persisté, elle est intervenue à nouveau fin février pour remplacer quelques appareils. Des dysfonctionnements, moins nombreux, demeurent qui sont signalés à l'entreprise. Il est prévu qu'un nouveau point soit fait fin mars avec l'entreprise.	Maintenir vigilance. Dresser nouveau constat fin mars.
5. Rénovation de l'éclairage extérieur (résolutions n°14 à 17 de l'AG du 09/02/2017)		
a. Maîtrise d'ouvrage	La maîtrise d'ouvrage de l'opération sera assurée par le syndic, conformément à la résolution n°15 de la dernière AG, et dans les conditions précisées à l'article 7.4.5.4. du contrat de syndic. La notification du marché sera adressée à l'entreprise dès la fin du délai de recours suivant la dernière AG. Une réunion sera organisée avec l'entreprise et le maître d'œuvre fin mai / début juin, pour préciser le planning de l'opération et les interactions avec les travaux de replantation.	Notifier le marché. Organiser réunion en mai/juin.
6. Révision du règlement de copropriété (résolution n°18 de l'AG du 09/02/2017)		
a. Programme	La révision du règlement de copropriété décidée par la dernière AG sera réalisée dans les conditions précisées à l'article 7.4.3. du contrat de syndic. Une première réunion de travail sera organisée au mois de juin entre le syndic, son avocat associé, et le CS, avec pour objectif de préciser le programme de cette révision et la planification de l'étude. Les documents nécessaires à la préparation de cette réunion sont disponibles sur le site internet de la copropriété : règlement intérieur (http://www.parc-cezanne.fr/images/reglement_copropriete.pdf) ; rapport d'audit de 2004 (http://www.parc-cezanne.fr/images/Bonhomme.pdf) ; liste des modifications votées en 2004 (http://www.parc-cezanne.fr/images/modifications.pdf).	Organiser réunion en juin.
7. Remplacement des interphones Olympia et Hermitage (résolutions n°28 et 32 de l'AG du 03/02/2016)		
a. Sonnettes de paliers	La modernisation des équipements d'interphonie - visiophonie des bâtiments Hermitage et Olympia a été réalisée dans des conditions laborieuses. Il reste à régler le problème des sonnettes palières qui doivent être remises en état opérationnel par l'entreprise. Les propriétaires concernés doivent se manifester auprès de l'entreprise avant le 23/03 pour en définir les conditions matérielles.	Remettre en service les sonnettes de palier avant fin avril.

PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL (CS)

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
8. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc garages		
a. Programme et budget de travaux	Le diagnostic par ECORES a mis en évidence des défauts d'étanchéité importants en périphérie du toit-terrasse planté du bloc-garages. L'étanchéité n'ayant pas été refaite depuis l'origine (45 ans), elle a très largement dépassé sa durée de vie conventionnelle (20-25 ans). Une première entreprise a été accueillie pour l'établissement d'un devis de travaux. De la discussion tenue avec elle, il ressort que le programme de travaux portera très probablement sur une réfection totale de l'étanchéité, considérant le coût important d'une réfection partielle et l'impossibilité d'en garantir l'efficacité. La présence de la terre végétale aura un impact important sur le coût des travaux ; la dépense correspondante fera l'objet d'un prix spécifique. Le toit-terrasse constitue depuis l'origine une partie des espaces verts entretenus ; à ce titre le programme de travaux doit inclure la remise en état des plantations et du réseau d'arrosage sur cet espace.	Recueillir trois devis d'entreprises d'étanchéité. Obtenir un devis Jardins Sestian pour re-plantation et réseau d'arrosage.
b. Imputation des charges	La réalisation des travaux sera présentée au vote de la prochaine AG ordinaire. Les charges correspondant à la réfection de l'étanchéité proprement dite seront imputées à l'ensemble des box individuels du bloc-garage, mais aussi du Ste-Victoire dans la mesure où leur accès est réalisé par le bloc-garage. Celles correspondant à la réfection des plantations et du réseau d'arrosage, mais aussi celles correspondant à la manipulation de la terre végétale par l'entreprise d'étanchéité seront imputées en charges générales au titre des espaces verts.	Pour mémoire
9. Extincteurs		
a. Maintenance	L'entreprise FLEURY-Feu a apporté les réponses aux demandes de clarification émises par le CS sur les devis d'intervention qu'elle avait présentés, concernant notamment l'état de l'inventaire, et l'objet des interventions de maintenance annuelle et décennale. Mme Olivari confirmera la demande d'intervention déjà adressée à l'entreprise par NEXITY.	Confirmer la commande à Fleury-Feu.
b. Contrat	Le contrat récemment renouvelé avec Fleury-Feu s'avère incomplet. Il doit être renégocié pour expliciter les natures et objets des interventions de maintenance annuelles et décennales, et préciser les références de l'indice défini dans la formule de révision de prix.	Renégocier le contrat de maintenance.
10. Questions diverses		
a. Mesures de températures	Comme suite à la demande exprimée par le CS, un devis a été présenté par ENGIE pour l'acquisition d'un appareil de mesure qui serait mis à disposition du CS. Considérant le coût, le CS décide de surseoir sa décision dans l'attente de la prochaine visite technique de Mme Clémens.	Pour mémoire.
b. Accès toit-terrasse	Comme suite à la réalisation de l'escalier d'accès au toit-terrasse du bloc-garages, la portion de la barrière au droit de cet escalier n'est plus opérationnelle. Une solution reste à mettre au point pour manifester l'interdiction de cet accès qui ne reste autorisé que pour les nécessités d'entretien et de contrôle.	Définir une solution de fermeture.

PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL (CS)

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
c. 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. Mme Olivari tentera d'organiser une discussion avec un représentant du service compétent de la métropole, à l'occasion d'une prochaine visite bimensuelle.	Organiser une visite avec service AMP.

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