

# PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

<b>LISTE DES MEMBRES ÉLUS</b> <small>(AG DU 09/02/2017)</small>	Mme D'Onorio ; Mme Wolkowitsch ; M. Carron ; M. Füredi ; M. Poss	<b>DATE DE LA RÉUNION : 19/06/2017</b>	
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION : 16/03/2017	
	<b>Présents</b>	<b>Excusés</b>	<b>Absents</b>
<b>MEMBRES DU CS</b>	Mme D'Onorio, M. Carron, M. Füredi, M. Poss	Mme Wolkowitsch	-
<b>SYNDIC CG IMMOBILIER</b>	Mme Olivari	-	-
<b>COPROPRIÉTAIRES INVITÉS</b>	Mme Thibault, M. Wolkowitsch	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>1. Gestion</b>		
<b>a. Dépenses</b>	<p>À fin mai (2/3 prorata temporis), les dépenses de l'exercice s'établissent à 67% du budget prévisionnel. Le bilan définitif devrait se situer en retrait de la prévision puisque la saison de chauffe est terminée.</p> <p>Une analyse détaillée des comptes de l'exercice a été faite par le CS. La liste des mises au point nécessaires a été examinée en séance.</p> <p>La structuration des postes de dépenses et les conditions de la ventilation des charges feront l'objet d'une réflexion à conduire dans le cadre de la révision du règlement de copropriété.</p>	<p>Instruire mises au point (Mme Olivari).</p> <p>Élaborer projet cadre de répartition des charges (CS et syndic)</p>
<b>b. Extranet</b>	<p>L'état détaillé des dépenses et du compte bancaire, avec les justificatifs, est mis à disposition des membres du CS pour consultation sur l'extranet du syndic. Mme Olivari peut mettre à leur disposition, sur demande, une extraction des données pour analyse.</p> <p>Pour le suivi des dépenses, il est nécessaire de rappeler le montant prévisionnel pour chaque poste de dépense du budget voté par la dernière AG.</p> <p>Le CS émettra des propositions portant sur le contenu de l'extranet.</p>	<p>Rappeler dépenses prévisionnelles (Mme Olivari)</p> <p>Faire propositions amélioration contenu extranet (CS)</p>
<b>c. Contrats de services</b>	<p>Les entreprises NEJ et Gale Industrielle ont remboursé les trop-perçus liés aux révisions de prix sur le précédent exercice.</p> <p>Les contrats NEJ (nettoyage), Gale Industrielle (compteurs), AAM (portes garages), Fleury-Feu (extincteurs) méritent d'être actualisés, en matière de révision de prix notamment.</p> <p>Le contrat de curage des réseaux doit faire l'objet d'une remise en concurrence. La fréquence des interventions sera réduite à une fois tous les deux ans.</p> <p>Un nouveau contrat doit être passé avant fin 2017 pour la maintenance des équipements hydromécaniques installés fin 2015 sur l'arrivée du réseau d'eau potable.</p> <p>Un nouveau contrat de maintenance des installations électriques sera passé à l'issue de l'année de garantie de parfait achèvement de l'éclairage extérieur, en 2018.</p>	<p>Réviser contrats NEJ, G. Ind., AAM, Fleury-feu (Mme Olivari, M. Carron)</p> <p>Renouvellement contrat curage (Mme Olivari)</p> <p>Préparer cahiers des charges maintenance éqmt hydroméca et installations électriques (M. Carron)</p>

## PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>2. Espaces verts – Travaux hors entretien courant</b>		
<b>a. Dépenses exercice</b>	Les dépenses pour travaux hors entretien courant s'établissent à 4666 € pour un montant prévu de 5000 €. Les travaux ont concerné l'élagage/débroussaillage du secteur du Gd-Pin, la détection et la réparation de la fuite sur le réseau arrosage, quelques plantations ponctuelles, des interventions sur le réseau d'arrosage.	
<b>b. Programme prévisionnel</b>	<p>Le programme prévisionnel pour les deux prochains exercices est lié aux travaux de tranchées pour la rénovation de l'éclairage extérieur à l'automne prochain, et de réfection de l'étanchéité du bloc-garages en 2019.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reprise du réseau d'arrosage dans le cadre des travaux de l'éclairage extérieur : conduite allée centrale et conduite secteur Gd-Pin à l'automne 2017.</li> <li>• Replantations après travaux de tranchées pour l'éclairage extérieur (nov./déc. 2017).</li> <li>• Plantations secteur Gd-Pin (printemps 2018).</li> <li>• Façade Hermitage : abattage arbre Judée ( ?), plantation lauriers roses (printemps 2018).</li> <li>• Reprise réseau arrosage et plantation toit-terrasse bloc-garages (printemps 2019)</li> </ul>	<p>Préciser programme travaux (Mme Olivari, CS).</p> <p>Établir devis de travaux (Jardin Sestian)</p>
<b>3. Rénovation de l'éclairage extérieur</b>		
<b>a. Point d'avancem<sup>nt</sup></b>	<p>Le plan d'exécution du tracé du réseau a été établi par l'entreprise.</p> <p>Mme Olivari dispose des fonds nécessaires pour le lancement des travaux.</p> <p>Une réunion de coordination interviendra d'ici fin juin avec toutes les parties prenantes dans le cadre de la préparation des travaux.</p> <p>Les travaux commenceront en septembre prochain. La durée du chantier prévue est de deux mois.</p> <p>Une note d'information des résidents portant sur l'organisation des travaux sera diffusée au cours de l'été.</p>	<p>Valider étude d'exécution (M. Sanial)</p> <p>Organiser réunion coordination (Mme Olivari)</p> <p>Diffuser note d'information résidents (Mme Olivari)</p>
<b>b. Coordination et opportunités</b>	<p>L'ouverture des tranchées dans le cadre des travaux de rénovation de l'éclairage extérieur présente les opportunités suivantes : la sécurisation des conduites du réseau d'arrosage (le long de de la haie de l'allée centrale et la conduite d'alimentation du secteur du Gd-Pin) ; la reprise de la conduite d'évacuation du réseau de drainage du toit-terrasse du bloc-garage vers un exutoire.</p> <p>Il est opportun d'anticiper l'installation future de bornes pour la recharge des véhicules électriques, pour en réserver la faisabilité par l'installation de gaines en attente. Une visite est prévue avec un prestataire spécialisé le 29/06.</p>	<p>Évaluer faisabilité bornes électriques (CS, syndic)</p> <p>Recueillir devis travaux complémentaires (Mme Olivari)</p>

## PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>4. Rénovation de l'éclairage intérieur</b>		
<b>a. Réparations sous garantie</b>	De nouveaux dysfonctionnements ont été traités par l'entreprise dans le cadre de la garantie de parfait achèvement des travaux et de la garantie biennale pour les fournitures. Ces garanties se trouvent donc reconduites jusqu'à disparition de ces dysfonctionnements. Quelques cas restent encore à traiter.	Maintenir vigilance (CS et syndic)
<b>5. Remplacement des interphones Olympia et Hermitage (résolutions n°28 et 32 de l'AG du 03/02/2016)</b>		
<b>a. Sonnettes de paliers</b>	Le contentieux avec l'entreprise perdure à propos des sonnettes palières qui doivent être remises en état opérationnel par l'entreprise. Il reste encore à régler quatre cas.	Gérer contentieux (Mme Olivari)
<b>6. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc garages</b>		
<b>a. Budget</b>	Un premier devis pour une réfection totale de l'étanchéité a été recueilli. Avec les coûts connexes relatifs aux travaux de reprise du réseau d'arrosage et des plantations, à la conduite de l'opération, et à l'assurance dommage-ouvrage, le coût d'objectif global de l'opération est évalué à 90 000 € TTC environ.	
<b>b. Maîtrise d'œuvre</b>	Une première offre pour une mission de maîtrise d'œuvre a été recueillie. Le programme porte sur une réfection partielle, en périphérie, hors garantie, avec option pour une réfection totale avec garantie décennale. Cette offre bénéficie d'un rabais important si elle est couplée avec une mission relative aux travaux de réfection des modénatures en façades (cf. § 7). Une ou deux autres offres concurrentes seront recherchées pour être présentées à la prochaine AG.	Établir cahier des charges pour consultation maître d'œuvre (H Carron)
<b>c. Planning prévisionnel</b>	La prochaine AG ordinaire prévue en janvier 2018 devra se prononcer sur un contrat de maîtrise d'œuvre d'une part et une mission de maîtrise d'ouvrage par le syndic d'autre part. Le marché de travaux sera alors présenté à l'AG ordinaire suivante (2019). Dans ces conditions les travaux pourraient intervenir au premier semestre 2019.	
<b>7. Désordres sur les modénatures en façades</b>		
<b>a. Programme</b>	Des dégradations sur les modénatures en façades de tous les bâtiments sont observées. Elles concernent principalement les nez-de-balcons, mais aussi des éclatements de béton ou des pierres en calcaire coquillier. Elles ne présentent pas un caractère d'urgence.	
<b>b. Maîtrise d'œuvre</b>	Un premier inventaire rapide a été dressé par un architecte qui avait été sollicité pour un premier avis. Il a remis une offre de service pour une mission de maîtrise d'œuvre complète, couplée avec celle de l'opération de réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc-garage (cf. § 6). Une ou deux autres offres concurrentes seront recherchées pour être présentées à la prochaine AG.	Établir cahier des charges pour consultation maître d'œuvre (H Carron)

## PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>c. Planning prévisionnel</b>	La prochaine AG ordinaire prévue en janvier 2018 devra se prononcer sur un contrat de maîtrise d'œuvre d'une part et une mission de maîtrise d'ouvrage par le syndic d'autre part. Le marché de travaux sera alors présenté à l'AG ordinaire suivante (2019). Dans ces conditions les travaux pourraient intervenir au premier semestre 2019.	
<b>8. Aménagement du local Hermitage</b>		
<b>a. Budget, programme, devis</b>	Le budget voté par l'AG s'établit à 4000 € TTC. Les appels de fonds n'ont pas pu être lancés faute d'avoir été précisés dans la résolution votée. La dépense effective sera imputée sur l'exercice budgétaire prochain dont la révision sera présentée au vote de la prochaine AG. Dans ces conditions les travaux sont prévus à l'automne 2017.  Un premier devis de travaux pour un montant inférieur à 3000 € TTC a été obtenu. Un deuxième devis est recherché.	Rechercher un nouveau devis de travaux (Mme Olivari)
<b>9. Révision du règlement de copropriété (résolution n°18 de l'AG du 09/02/2017)</b>		
<b>a. Projet</b>	M. Poss a créé une version numérique WORD du règlement, qui servira de base de travail. Les membres du CS sont invités à émettre leurs commentaires, en prévision d'une première réunion de travail qui sera organisée en septembre prochain regroupant le CS, le syndic, et l'avocat associé.	Diffuser version WORD (M. Poss) Émettre avis et commentaires (CS)
<b>10. Interventions travaux bâtiments</b>		
<b>a. Bellevue / toit-terrasse</b>	La réfection ponctuelle de l'étanchéité en toiture-terrasse a été réalisée et s'avère efficace.	
<b>b. Bellevue / dégât des eaux T5</b>	La fuite d'eau sur la colonne d'évacuation des SdB des T5 perdure. Elle génère une nuisance importante pour les appartements concernés. L'origine très probable a été identifiée, mais des investigations complémentaires sont nécessaires pour confirmer la cause et procéder à la réparation. Mme Olivari poursuit l'instruction de cette affaire et engage les procédures nécessaires pour permettre les interventions requises.	Poursuivre l'instruction et engager procédure si nécessaire (Mme Olivari)
<b>c. Bellevue / escalier</b>	Le devis proposé pour le rescelllement des plaques de marbre descellées sur les giron et contremarches dans la cage d'escalier est validé.	Passer commande (Mme Olivari)
<b>d. Estaque / Fuite EU</b>	Une fuite sur la conduite d'évacuation des eaux usées/vannes (WC) est signalée au niveau des garages. Mme Olivari commande une intervention du même type que celle qui vient d'être réalisée au Gd-Pin.	Passer commande (Mme Olivari)
<b>e. Tous bâtiments / EU</b>	Le risque de fuites sur les conduites d'évacuation des eaux usées/ vannes (WC) a été identifié dans la plupart des bâtiments. Les cas avérés (Gd-Pin, Estaque) ont été ou vont être traités en urgence. Une opération pré-	Rechercher devis de travaux pour l'AG (Mme

## PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	ventive sera proposée à la prochaine AG regroupant tous les autres cas, pour laquelle il convient de rechercher des devis de travaux.	Olivari)
<b>f. Hermitage / inondation</b>	Un récent orage a généré une nouvelle fois une inondation des locaux en sous-sol de l'Hermitage. L'eau de ruissellement du chemin du Marbre Noir s'engouffre via le portillon existant. Il convient de trouver une solution pérenne.	Définir une solution pérenne (CS et syndic)
<b>11. Voirie, réseaux, divers</b>		
<b>a. Portillon Hermitage</b>	Le dispositif de fermeture du portillon d'accès depuis le chemin du Marbre Noir doit être repris pour permettre sa fermeture automatique.	Commander intervention (Mme Olivari)
<b>b. Rehausse poteaux</b>	La hauteur des poteaux en bois balisant les aires de stationnement s'avère trop basse pour les plus gros véhicules. Une solution économique a été suggérée par un prestataire. On attend son devis.	Recueillir devis (Mme Olivari)
<b>c. Ralentisseurs</b>	La vitesse des véhicules en haut de l'allée centrale est souvent excessive et génère un risque pour les personnes sortant des bâtiments Bellevue et Arlequin. Une recherche de solutions avait été entreprise mais n'a pas abouti faute d'avoir pu obtenir des devis. La perte de places de stationnement pose également problème.	Instruire la question (CS, syndic)
<b>12. Questions diverses</b>		
<b>a. Déchets ménagers</b>	Une réflexion mérite d'être conduite pour créer les conditions les plus favorables possibles pour une collecte plus sélective des déchets ménagers. Mme Olivari a pris contact avec une personne du service de la métropole Aix-Marseille-Provence pour une visite conjointe sur site.	Poursuivre l'instruction (CS, syndic)
<b>b. Audit global</b>	Le choix d'un prestataire reste à faire pour réaliser un audit global de la copropriété selon la dernière réglementation de la loi Grenelle 2.	Pour mémoire
<b>c. Chauffage</b>	<p><i>Compte-rendu poste réunion CS.</i> La visite biannuelle prévue dans le cadre du contrat d'assistance technique du cabinet ReneR est intervenue le 22/06. L'objectif contractuel de consommation devrait pouvoir être atteint. La performance de la gestion s'est améliorée par rapport au précédent exercice.</p> <p><b>Des vidanges du réseau du fait d'interventions intempêtes et non autorisées ont sérieusement perturbé le démarrage de la dernière saison de chauffe. Elles sont néfastes pour la pérennité des installations. Il est rappelé que seul ENGIE-COFELY est habilité à intervenir sur les équipements collectifs. Toute intervention dans les parties privatives susceptible de provoquer la vidange même partielle du réseau de chauffage, et toute modification des surfaces de chauffe dans les parties privatives doivent faire l'objet d'une demande préalable auprès du syndic.</b></p>	Note de rappel pour affichage (Mme Olivari)

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