

PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

LISTE DES MEMBRES ÉLUS (AG DU 09/02/2017)	Mme D'Onorio ; Mme Wolkowitsch ; M. Carron ; M. Füredi ; M. Poss	DATE DE LA RÉUNION : 10/10/2017	
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION : 19/06/2017	
	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	Mme D'Onorio, M. Carron, M. Poss	Mme Wolkowitsch – M. Füredi	-
SYNDIC CG IMMOBILIER	Mme Olivari	-	-
COPROPRIÉTAIRES INVITÉS	Mme Thibault, Mme Mille, M. Wolkowitsch	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1. Gestion		
a. Dépenses	<p>À fin septembre, fin de l'exercice budgétaire, les dépenses se situent très sensiblement en-deçà du budget voté par l'assemblée générale. Le bilan définitif sera établi à l'issue de l'arrêté des comptes. Il est probable qu'il sera en retrait par rapport au précédent exercice.</p> <p>Les représentants du CS et le syndic se rencontreront le 14/11 pour la vérification des comptes.</p> <p>La révision du budget à présenter à la prochaine AG sera examinée après l'arrêté des comptes.</p>	Réunion CS/Syndic le 14 novembre à 9h.
b. Contrats de services	<p>Le contrat avec l'entreprise NEJ (entretien de parties communes) a été renouvelé. Le montant reste pratiquement inchangé. La durée du contrat est fixée à 3 ans. Les conditions de la révision du prix ont été clarifiées.</p> <p>Les contrats G^{ale} Industrielle (compteurs), AAM (portes garages), et Fleury-Feu (extincteurs) méritent d'être actualisés, et mieux rédigés en matière de révision de prix notamment.</p> <p>Le contrat de curage du réseau eaux usées sera renouvelé dans les conditions précisées au § 6a ci-dessous.</p> <p>Un nouveau contrat doit être passé pour la maintenance des équipements hydromécaniques installés fin 2015 sur l'arrivée du réseau d'eau potable (pour mémoire).</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 (pour mémoire).</p>	<p>Réviser contrats : G^{ale} Ind. ; AAM ; Fleury-feu (Mme Olivari, M. Carron)</p> <p>Préparer cahiers des charges (M. Carron) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenance équ^{mt} hydro^{méca} • et inst^{tions} élect^{ques}
c. Immatriculation	Mme Olivari fera procéder à l'immatriculation du syndicat des copropriétaires avant la date butoir de fin d'année et établira la fiche de copropriété règlementaire.	Faire procéder immatriculation (Mme Olivari)
2. Espaces verts – Travaux hors entretien courant		
a. Dépenses de l'exercice	Les dépenses pour travaux hors entretien courant sur l'exercice clos fin septembre restent en-deçà du montant de 5000 € prévu. Les travaux ont concerné l'élagage/débroussaillage du secteur au Nord du Gd-Pin, la détection et la réparation de la fuite en aval du compteur vert, des réparations ponctuelles sur le réseau d'arrosage, l'enlèvement des nids de chenilles processionnaires...	

PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
b. Rénovation du réseau d'arrosage et amélioration des espaces verts	<p>Les travaux de rénovation de l'éclairage extérieur ont créé l'opportunité de coordonner la rénovation de certaines parties du réseau d'arrosage pour bénéficier de l'ouverture des tranchées nécessaires à la pose des gaines électriques, pour y installer les canalisations du réseau d'arrosage : côté nord de l'allée principale ; liaison entre le compteur vert et le secteur du Gd-Pin. La reprise de l'engazonnement côté nord de l'allée centrale s'avère nécessaire après la réalisation de la tranchée des gaines et de la conduite d'arrosage. Elle sera réalisée après achèvement des travaux en novembre. Cette opération peut être considérée comme la première tranche du programme d'amélioration des espaces verts déjà annoncée.</p> <p>Une nouvelle intervention a été identifiée. Elle est urgente parce qu'elle concerne la sécurité des biens et des personnes. Il s'agit de l'abattage de l'arbre de Judée en façade Sud de l'Hermitage (risque de chute) et l'élimination de branches de pin dangereuses coté entrée du bâtiment Estaque</p> <p>Le coût global de ces travaux, déjà réalisés ou engagés, s'établira à un peu plus de 4000 € TTC. Il sera imputé sur l'exercice budgétaire 2017-2018 en cours.</p> <p>En matière d'amélioration des espaces verts une première évaluation relative à l'environnement proche du Gd-Pin (façades sud et est) a été faite : reconstitution de la haie ; traitement du sol ; plantations dans les zones de part et d'autre de l'accès au garage et de part et d'autre de l'entrée principale ; reprise du réseau d'arrosage. Ce programme reste à préciser et fera l'objet d'une concertation avec les résidents dudit bâtiment. Le montant est évalué à un peu plus de 3 000 € TTC. La date de réalisation dépendra de la décision de la prochaine AG (voir § c ci-après) ; le CS considère que ce secteur mérite d'être traité le plus tôt possible.</p> <p>L'environnement de tous les autres bâtiments mérite aussi des travaux d'amélioration. Certains seront plus urgents que d'autres du fait de l'impact des travaux de terrassement pour l'éclairage extérieur. La date de réalisation dépendra là encore de la décision de la prochaine AG.</p>	
c. Financement du programme d'amélioration des espaces verts	<p>Les dépenses de travaux hors entretien courant sont financées par l'économie réalisée sur le montant du contrat d'entretien courant récemment renouvelé. Les budgets de l'exercice clos fin septembre et de l'exercice en cours, soit 5000 €, restent en-deçà de l'économie globale réalisée. Mais les dépenses déjà engagées ou identifiées, soit 7000 € environ, dépassent largement le budget de l'exercice 2017-2018, d'autant plus qu'il est prudent de provisionner pour d'autres dépenses urgentes non prévues. La question est également de savoir quel rythme la copropriété souhaite donner au programme d'amélioration des espaces verts.</p> <p>Plutôt qu'une augmentation du budget des charges courantes, le CS proposera à la prochaine AG de financer le programme d'amélioration des espaces verts en puisant dans le fonds travaux disponible. Il sollicitera son autorisation pour négocier en gré à gré avec le titulaire du contrat d'entretien courant pour la réalisation de ce programme, pour des raisons de coordination et de responsabilité quant à l'obligation de résultat.</p>	
3. Rénovation de l'éclairage extérieur		
a. Avancement	<p>Les travaux ont commencé début septembre comme annoncé à la dernière AG. Les travaux de terrassements seront achevés à la fin de la semaine prochaine. La pose des candélabres interviendra avant fin octobre, celle des lanternes dans la première quinzaine de novembre, et la réception des travaux avant fin novembre.</p>	

PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
b. Coordination et opportunités	Outre les travaux d'amélioration du réseau d'arrosage déjà évoqués plus haut (cf. § 2b), il a été traité la question des réservations nécessaires pour l'installation future de bornes extérieures pour la recharge des véhicules électriques. Il s'est avéré que les futurs câbles électriques de puissance pourront être tirés dans les gaines existantes. Quant au tableau électrique, les réservations sont prévues dans le cadre des travaux en cours.	
4. Rénovation de l'éclairage intérieur		
a. Réparations sous garantie	Quelques dysfonctionnements persistent aux bâtiments Arlequin et Bellevue à traiter 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.	Relancer l'entreprise (Mme Olivari)
5. Chauffage		
a. Bilan de la dernière saison	La consommation d'énergie pour la dernière saison de chauffe s'est établie en-dessous de l'objectif de consommation fixé dans le contrat d'exploitation-maintenance. Rapportée à l'année climatique moyenne, indépendamment donc de la rigueur de l'hiver, c'est la consommation la plus basse enregistrée depuis la rénovation de la chaufferie en 2010, et donc probablement depuis que la résidence existe. C'est le résultat des efforts d'investissement réalisés pour améliorer la performance du système de chauffage et la résistance thermique du bâti (isolations terrasses, et menuiseries extérieures) d'une part, et de l'amélioration de la gestion d'autre part.	
b. Mise en route	La mise en route du chauffage des logements interviendra lundi 16 octobre, la date contractuelle « au plus tôt » tombant le dimanche 15 octobre.	Commander la mise en route (Mme Olivari)
c. Visite ReneR	Le rapport-bilan annuel du cabinet ReneR est attendu avant l'arrêté des comptes. La prochaine visite technique biennale interviendra dans la deuxième quinzaine de novembre.	Faire le point avec Mme Clémens (Mme Olivari)
6. Curage du réseau Eaux Usées		
a. Renouvellement contrat	Après consultation de plusieurs entreprises, Mme Olivari a recueilli une offre concurrente de celle du prestataire actuel. Elle s'avère beaucoup plus avantageuse financièrement (-39%), à prestations équivalentes. L'économie réalisée par rapport au contrat en cours s'établira à 1264 €. <p>Le CS donne son accord pour contractualiser avec l'entreprise AVEPA sous réserve que le bloc-garage soit bien mentionné dans le contrat, et que soit ajouté le curage de l'exutoire de l'avaloir des eaux pluviales devant l'entrée du bâtiment Arlequin dont la configuration particulière crée un risque de colmatage.</p>	Compléter les termes du contrat avec AVEPA ; le signer et le notifier ; passer commande de la première prestation (Mme Olivari)

PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
7. Maîtrise d'œuvre pour la réfection du toit-terrasse du bloc garages et la reprise des désordres en façades		
a. Consultation	M.Carron a établi les termes de référence pour les missions de maîtrise d'œuvre des deux opérations, à réaliser par le même prestataire. Mme Olivari l'a adressé à trois cabinets d'architecte dans le but d'obtenir des offres concurrentes de celle déjà recueillie. Le choix sera présenté à la prochaine AG.	En attente remise des offres (Mme Olivari)
8. Aménagement du local Hermitage		
a. Entreprise	Le budget maximum voté par l'AG s'établit à 4000 € TTC. Trois devis d'entreprises sont examinés en séance. Les prix sont compris dans une fourchette très restreinte, comprise entre 2371,60 € et 2714,80 € TTC. L'offre la moins chère correspond au programme le plus complet, et la qualité des travaux réalisée par l'artisan a pu être vérifiée à l'occasion d'une intervention récente sur la copropriété. Le CS donne donc son accord à Mme Olivari pour confier les travaux à l'entreprise PACARénovation pour un montant global et forfaitaire de 2 371,60 € TTC.	Commander les travaux (Mme Olivari)
b. Mobilier	Le CS présentera une proposition pour l'acquisition d'un mobilier sommaire aux fins de conservation et de consultation des documents du futur fonds d'archives de la copropriété.	Établir programme et budget mobilier (CS)
9. Révision du règlement de copropriété (résolution n°18 de l'AG du 09/02/2017)		
a. Projet	M. Carron a établi une première note de commentaires. Une première réunion de travail sera organisée dans la deuxième quinzaine de novembre entre le syndic, son avocat associé, les représentants du CS, et une ou deux personnes ressources parmi les copropriétaires volontaires.	Organiser réunion (Mme Olivari)
10. Interventions travaux bâtiments		
a. Portes automatiques	L'entreprise AAM en charge de la maintenance des portes automatiques des garages a conseillé la réalisation d'un audit. Mme Olivari recherchera des offres de cabinets spécialisés.	Rechercher devis (Mme Olivari)
b. Hermitage	La serrure de la porte d'accès au vide-sanitaire n'est plus fonctionnelle.	En attente intervention
c. Gd-Pin	Le rescellement du marbre sur les girones et contremarches dans la cage d'escalier est commandé.	En attente intervention
d. Ste-Victoire	La société ERDE a été mandatée pour intervenir sur l'interphone défaillant.	En attente intervention
e. Fuites Eaux Usées	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 ont été traités en urgence. Une opération préventive sera proposée à la prochaine AG regroupant tous les autres cas, pour laquelle il convient de rechercher des devis de travaux.	Rechercher devis de travaux pour l'AG (Mme Olivari)

PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
f. Arlequin	La présence de blattes et puces de lits a été signalée dans certains logements.	Commander interventions (M ^{me} Olivari)
g. Affichage	Une liste d'entreprises recommandées pour les interventions dans les parties privatives sera affichée.	Dresser liste (M ^{me} Olivari)
h. Boîtes aux lettres	Des devis de travaux sont recherchés pour la mise aux normes des boîtes aux lettres, pour être présentés aux votes de la prochaine AG.	Rechercher devis de travaux (M ^{me} Olivari)
11. Voirie, réseaux, divers		
a. Panneau	Le projet de panneau d'information en haut de l'allée centrale pour remplacer l'existant a été validé. La commande a été passée.	En attente intervention
b. Stationnement	<p>Le stationnement des véhicules le long de l'allée centrale a été permuté sur le côté sud (à droite en montant) pour permettre la réalisation des travaux de l'éclairage extérieur. Le CS et le syndic conviennent que ce mode de stationnement doit être pérennisé considérant les avantages qu'il procure : protection des asperseurs, sens de stationnement préférentiel, incidence de l'éclairage ...</p> <p>Par contre le stationnement le long de la voie au pied du mur de soutènement en façades du Bellevue, Olympia et Ste-Victoire, sera repositionné à droite en direction du chemin du Marbre Noir, une fois les travaux terminés. Le stationnement coté mur de soutènement n'est pas commode considérant le sens préférentiel de stationnement et génère une gêne pour la sortie des véhicules depuis l'ensemble des garages Olympia, Ste-Victoire et bloc-garages.</p> <p>M^{me} Olivari diffusera une note d'information avant l'achèvement des travaux de l'éclairage extérieur.</p>	Diffuser note d'information (M ^{me} Olivari)
c. Réfections chaussée	Un devis de travaux a été demandé à l'entreprise en charge des travaux de rénovation de l'éclairage extérieur pour reprendre les parties de la chaussée de l'allée centrale soulevées par les racines des pins.	En attente devis entreprise.
d. Parkings	Des devis sont recherchés pour la reprise des peintures délimitant les places de stationnement privatives.	En attente devis
e. Allées piétonnes	Le dallage très irrégulier des allées piétonnes d'accès aux bâtiments pose un vrai problème pour les personnes à mobilité réduite. Sa réfection par un dallage du type de celui de la cour des muriers et de sa voie d'accès est souhaitable.	Pour mémoire
f. Ancienne conduite d'arrosage	La conduite en acier qui alimentait les anciennes bouches d'arrosage dont une partie émerge du sol du fait de la poussée des racines au droit du premier grand pin en remontant l'allée centrale à gauche, est devenue obsolète depuis la création du réseau d'arrosage depuis le compteur vert. Cette conduite doit être neutralisée le plus tôt possible parce que le risque d'une fuite importante est grand, ce qui impliquerait une coupure d'eau générale non maîtrisée et sur une longue durée. Malgré une recherche effectuée par ECORES, le point de branchement sur la conduite d'amenée de l'eau potable n'a pas été défini avec certitude. Un sondage devra	Organiser opération après achèvement travaux éclairage extérieur (M ^{me} Olivari, CS).

PARC CÉZANNE – RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	être réalisé au centre de la voie d'accès aux garages de l'Estaque, avec réalisation de la coupure si la position du branchement est confirmée.	
g. Bouches lavage	Une ou deux bouches de lavage extérieures doivent être mises à disposition de l'entreprise en charge de l'entretien des parties communes pour le lavage des poubelles.	Instruire l'opération (CS, syndic, M. Enjalric)
h. Ralentisseurs	La vitesse des véhicules en haut de l'allée centrale est parfois excessive et peut générer 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.	Absence de consensus pour la suite à donner
12. Questions diverses		
a. Déchets ménagers	La réflexion à conduire pour créer les conditions les plus favorables possibles pour une collecte plus sélective des déchets ménagers n'a strictement pas avancé faute d'interlocuteur dans le service spécialisé de la métropole Aix-Marseille-Provence pour une visite conjointe sur site.	Pour mémoire
b. Audit global	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
c. Prochaine AG	La prochaine AG interviendra dans la deuxième quinzaine de janvier prochain. L'ordre du jour sera fixé lors de la prochaine réunion du CS qui interviendra dans la première quinzaine de décembre.	

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