



Nexity Aix Mirabeau
10 COURS MIRABEAU CS 70880
13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

AIX EN PROVENCE CEDEX 1, le 11/02/2015

C O N V O C A T I O N D ' A S S E M B L É E G É N É R A L E

Page 1

Copropriété : **LE PARC CEZANNE**
57 AVENUE DES ECOLES MILITAIRES
13100 AIX EN PROVENCE

Madame, Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous convoquer à l'assemblée générale de votre copropriété qui se tiendra :

Le mercredi 11 mars 2015 à 18:00

HOTEL ESCALE OCEANIA
12 AVENUE DE LA CIBLE
13100 AIX EN PROVENCE

L'assemblée délibérera sur l'ordre du jour suivant :

N° 1 : Désignation du Président de séance

N° 2 : Désignation des Scrutateurs

N° 3 : Désignation du Secrétaire de séance

N° 4 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2013 au 30/09/2014

N° 5 : Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/09/2014

N° 6 : Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2014 au 30/09/2015 pour un montant de 236.000,00 €

N° 7 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2015 au 30/09/2016 pour un montant de 236.000,00 €.

N° 8 : • Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat

N° 9 : Information Loi ALUR (1): Gestion bancaire des syndicats de copropriété

N° 10 : Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile

N° 11 : Rapport d'activité du Conseil syndical

N° 12 : Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 1 an

N° 13 : Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)

N° 14 : Autorisation d'engagement à donner au conseil syndical
Article 21 du Décret du 17 mars 1967 (majorité 25 - Loi du 10 juillet 1965)

-
- N° 15** : Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).
- N° 16** : Contrat de chauffage type marché chaleur (21° dans les appartements)
- N° 17** : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de rénovation électrique au bâtiment ARLEQUIN
- N° 18** : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de rénovation électrique au bâtiment BELLEVUE
- N° 19** : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de rénovation électrique au bâtiment SAINTE VICTOIRE
- N° 20** : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de rénovation électrique au bâtiment OLYMPIA
- N° 21** : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de rénovation électrique au bâtiment ESTAQUE
- N° 22** : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de rénovation électrique au bâtiment HERMITAGE
- N° 23** : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de rénovation électrique au bâtiment GRAND PIN
- N° 24** : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de rénovation électrique du tableau général extérieur
- N° 25** : Désignation d'un maître d'œuvre dans le cadre de la rénovation des éclairages extérieurs
- N° 26** : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de renouvellement du contrat de gestion des compteurs d'eau
- N° 27** : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de renouvellement du contrat d'entretien des ascenseurs
- N° 28** : Mandat à donner par l'assemblée générale dans le cadre d'une décision prise à la majorité de l'Article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'Article 25 a) de la loi du 10 juillet 1965.
- N° 29** : Modalités de réalisation et de gestion des travaux d'abattage du pin penché numéro 21 rendus obligatoires pour des raisons de sécurité
- N° 30** : Abattage des pins 43 - 44 et 45
- N° 31** : Vie de l'immeuble
-

Au cas où vous ne pourriez assister personnellement à cette réunion, nous vous demandons de bien vouloir vous faire représenter par le mandataire de votre choix à l'aide du pouvoir ci-joint, conformément à l'article 22 de la loi du 31 décembre 1985.

Nous vous précisons que, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et au décret du 17 mars 1967 modifiés, l'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour. Elle peut, en outre, examiner, sans effet décisive, toute question non inscrite à l'ordre du jour.

Nous vous rappelons que l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 6 de la loi du 31 décembre 1985 stipule que tout Copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du Syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote sauf si le total des voix dont il dispose (les siennes et celles de ses mandants) n'excède pas 5 % des voix du Syndicat. Le Syndic ne peut recevoir mandat pour représenter un Copropriétaire.

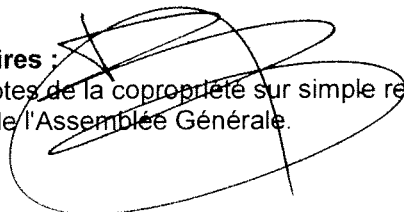
Comptant sur votre présence,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingu es.

Le Syndic
Pierre BERIDOT

Modalités de consultation des comptes par les copropriétaires :

Il est rappelé que tout copropriétaire peut venir vérifier les comptes de la copropriété sur simple rendez-vous pris au préalable avec le syndic, la semaine précédant la date de l'Assemblée Générale.



PROJET DE RÉSOLUTIONS

Page 1

Copropriété : **LE PARC CEZANNE**
57 AVENUE DES ECOLES MILITAIRES
13100 AIX EN PROVENCE

Lieu de l'Assemblée Générale :

Du mercredi 11 mars 2015 à 18h00

HOTEL ESCALE OCEANIA
12 AVENUE DE LA CIBLE
13100 AIX EN PROVENCE

N°1 : **Désignation du Président de séance** **(Article 24)**
Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Sont candidats :

- M.....
- M.....
- M.....

Vote sur la candidature de M.....

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance :

- M.....
-

N°2 : **Désignation des Scrutateurs** **(Article 24)**
Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Sont candidats :

- M.....
- M.....
- M.....

Vote sur la candidature de M.....

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne :

- M.....,
- M.....,

En qualité de Scrutateurs.

N°3 : Désignation du Secrétaire de séance (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale désigne M....., représentant la société, en qualité de Syndic, comme secrétaire de séance.

N°4 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2013 au 30/09/2014 (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale approuve

• sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/10/2013 au 30/09/2014, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :

- un montant total de charges nettes de 223.346,23 € pour les opérations courantes

N°5 : Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/09/2014 (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/09/2014

N°6 : Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2014 au 30/09/2015 pour un montant de 236.000,00 € (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Lors de l'Assemblée Générale du 01/04/2014, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/10/2014 au 30/09/2015 a été adopté pour un montant de 235.740,00 €.

L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 236.000,00 €, conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

N°7 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2015 au 30/09/2016 pour un montant de 236.000,00 €. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/10/2015 au 30/09/2016. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 236.000,00 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

N°8 : • Désignation à nouveau de la société NEXITY (Article 25 / Article 25-1)
LAMY en qualité de Syndic, approbation du
contrat de mandat

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale

• désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° G6328 portant les mentions Gestion immobilière et Prestations touristiques, délivrée par la Préfecture de Paris, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Gestion immobilière, pour un montant de 500 000 000 d'euros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS "SOCAMAB", dont le siège social est au 128 rue La Boétie à Paris (75008),

pour une durée de 1 an

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 12/03/2015 et prendra fin le 31/03/2016

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 16.500,00 €HT, soit 19.800,00 €TTC au titre des prestations invariables de gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/10/2014 au 30/09/2015. A l'issue de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M....., en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

N°9 : Information Loi ALUR (1): Gestion bancaire des
syndicats de copropriété

La loi ALUR promulguée à la fin du mois de mars 2014 entend rendre plus transparente la gestion des fonds des copropriétés en instituant l'obligation d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du Syndicat des copropriétaires, sur lequel est versée toute somme pour le compte de la copropriété.

Ainsi, le Syndic doit désormais ouvrir au regard de l'ART 18 II de la loi du 10 juillet 1965 dans l'établissement bancaire de son choix, un compte bancaire séparé au nom du Syndicat des copropriétaires, pour les immeubles comportant plus de 15 lots à usages de commerces d'habitation et de bureaux.

L'ouverture de ce compte doit intervenir dans le délai de trois mois de la désignation du Syndic, au fur et à mesure des renouvellements.

Un régime dérogatoire est maintenu pour les copropriétés comportant au plus 15 lots à usage de commerces, habitations, bureaux. Dès lors que l'assemblée générale aurait dispensé le syndic d'ouvrir le compte bancaire séparé, le Syndic ouvrira si tel n'est pas le cas aujourd'hui un sous compte individualisant comptablement toutes sommes afférentes au Syndicat.

Dans tous les cas, le Syndic mettra à disposition / transmettra au Conseil Syndical les copies des relevés périodiques bancaires au fur et à mesure de leur réception.

Le partenaire bancaire historique de NEXITY LAMY est la banque PALATINE, groupe BPCE, un des leaders bancaires des filières professionnelles réglementées de l'immobilier. NEXITY a développé avec PALATINE depuis plusieurs années des processus permettant une gestion sécurisée et fluide, notamment en terme de moyen de paiement (TIP, prélèvement automatique, à la demande, gestion d'échanges bancaires dématérialisés,...).

Concernant les Syndicats de copropriété disposant aujourd'hui d'un sous-compte bancaire individualisé et pour des raisons d'efficacité de gestion, le compte bancaire séparé ouvert au nom du Syndicat de copropriété reprendra l'ancien numéro de sous compte individualisé précédemment attribué.

N°10 : Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile

Afin de prévenir la dégradation des copropriétés, la loi ALUR introduit à l'ART 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'ART 215-1 du code des assurances et suivants l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre soit comme copropriétaire occupant, soit comme copropriétaire non-occupant.

S'agissant désormais d'une assurance obligatoire, et en cas de refus par une compagnie d'assurance de couvrir un copropriétaire à titre particulier, le copropriétaire peut saisir le Bureau Central de Tarification (BCT).

Le BCT fixe dès lors le montant de la prime moyennant laquelle la compagnie d'assurance devra couvrir le copropriétaire demandeur. Le BCT peut déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.

La même obligation d'assurance en Responsabilité Civile pèse sur le syndicat des copropriétaires.

N°11 : Rapport d'activité du Conseil syndical

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de M. CARRON, Président du Conseil syndical, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

Voir le compte rendu joint à la présente convocation.

**N°12 : Désignation des membres du Conseil Syndical (Article 25 / Article 25-1)
pour une durée de 1 an**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont candidats :

M.....

M.....

M.....

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne :

- M.....,

- M.....,

- M.....,

en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 30/09/2015

N°13 : Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965) (Article 25 / Article 25-1)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 2.000,00 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

**N°14 : Autorisation d'engagement à donner au conseil syndical (Article 25 / Article 25-1)
Article 21 du Décret du 17 mars 1967 (majorité 25 - Loi du 10 juillet 1965)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Conformément à l'Article 21 du Décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale autorise le Conseil Syndical pendant la durée du mandat en cours, à décider de certaines dépenses entrant dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble, jusqu'à un montant maximum de 3.100,00 Euros.

Le Conseil Syndical rendra compte lors de chaque Assemblée Générale de l'exécution de cette délégation.

N°15 : Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965). (Article 25 / Article 25-1)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 2.000,00 € HT le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

N°16 : Contrat de chauffage type marché chaleur (21° dans les appartements) (Article 24)

Clé de répartition : 0011 - 1 Chauffage

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- retient :

- la proposition présentée :

- par l'entreprise DALKIA

P1 voir tableau comparatif

P2 pour un montant de 4.481,00 Euros TTC

P3 pour un montant de 3.528,00 Euros TTC

- par l'entreprise COFELY

P1 voir tableau comparatif

P2 pour un montant de 5.030,00 Euros TTC

P3 pour un montant de 5.417,00 Euros TTC

- précise :
- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :
 - les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges CHAUFFAGE

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical et au syndic assisté du Cabinet RENER afin de souscrire au meilleur tarif de fourniture du GAZ.

N°17 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de rénovation électrique au bâtiment ARLEQUIN (Article 24)

Clé de répartition : 0008 - 2 Batiments

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- décide d'effectuer les travaux suivants :
Rénovation électrique au bâtiment ARLEQUIN

- retient :

- la proposition présentée :
- par l'entreprise VR ENERGIE pour un montant de 15.803,00 €uros TTC
- par l'entreprise ERDE : devis à venir

- les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée par LUMIERES ET COULEURS pour un montant de 230,00 €uros TTC

- précise :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :
 - les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges ENTREE A ARLEQUIN

Démarrage des travaux prévu à la date du :

- le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant :, exigibilité :

N°18 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de rénovation électrique au bâtiment BELLEVUE (Article 24)

Clé de répartition : 0008 - 3 Batiments

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- décide d'effectuer les travaux suivants :
Rénovation électrique au bâtiment BELLEVUE

- retient :

- la proposition présentée :
- par l'entreprise VR ENERGIE pour un montant de 15.803,00 €uros TTC
- par l'entreprise ERDE : devis à venir

- les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée par LUMIERES ET COULEURS pour un montant de 230,00 €uros TTC

- précise :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :
- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges ENTREE B BELLEVUE

Démarrage des travaux prévu à la date du :

- le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :

N°19 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de rénovation électrique au bâtiment SAINTE VICTOIRE

(Article 24)

Clé de répartition : 0008 - 6 Batiments

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- décide d'effectuer les travaux suivants :

Rénovation électrique au bâtiment SAINTE VICTOIRE

- retient :

- la proposition présentée :
- par l'entreprise VR ENERGIE pour un montant de 15.803,00 €uros TTC
- par l'entreprise ERDE : devis à venir

- les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée par LUMIERES ET COULEURS pour un montant de 230,00 €uros TTC

- précise :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :
- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges ENTREE E SAINTE VICTOIRE

Démarrage des travaux prévu à la date du :

- le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :

N°20 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de rénovation électrique au bâtiment OLYMPIA

(Article 24)

Clé de répartition : 0008 - 5 Batiments

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- décide d'effectuer les travaux suivants :

Rénovation électrique au bâtiment OLYMPIA

- retient :

- la proposition présentée :
- par l'entreprise VR ENERGIE pour un montant de 15.803,00 €uros TTC
- par l'entreprise ERDE : devis à venir

- les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée par LUMIERES ET COULEURS pour un montant de 230,00 €uros TTC

- précise :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :
 - les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges ENTREE D OLYMPIA

Démarrage des travaux prévu à la date du :

- le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :

N°21 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de rénovation électrique au bâtiment ESTAQUE

(Article 24)

Clé de répartition : 0008 - 4 Batiments

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- décide d'effectuer les travaux suivants :

Rénovation électrique au bâtiment ESTAQUE

- retient :

- la proposition présentée :
- par l'entreprise VR ENERGIE pour un montant de 13.801,00 €uros TTC
- par l'entreprise ERDE : devis à venir

- les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée par LUMIERES ET COULEURS pour un montant de 201,00 €uros TTC

- précise :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :
 - les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges ENTREE C ESTAQUE

Démarrage des travaux prévu à la date du :

- le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :
-

**N°22 : Décisions à prendre concernant la réalisation et
la gestion des travaux de rénovation électrique
au bâtiment HERMITAGE**

(Article 24)

Clé de répartition : 0008 - 7 Batiments

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- décide d'effectuer les travaux suivants :

Rénovation électrique au bâtiment HERMITAGE

- retient :

- la proposition présentée :
- par l'entreprise VR ENERGIE pour un montant de 13.801,00 €uros TTC
- par l'entreprise ERDE : devis à venir

- les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée par LUMIERES ET COULEURS pour un montant de 201,00 €uros TTC

- précise :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :
 - les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges ENTREE F L'HERMITAGE

Démarrage des travaux prévu à la date du :

- le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :
-

N°23 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de rénovation électrique au bâtiment GRAND PIN

Clé de répartition : 0008 - 8 Batiments

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- décide d'effectuer les travaux suivants :
Rénovation électrique au bâtiment GRAND PIN

- retient :

- la proposition présentée :
- par l'entreprise VR ENERGIE pour un montant de 13.801,00 €uros TTC
- par l'entreprise ERDE : devis à venir

- les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée par LUMIERES ET COULEURS pour un montant de 201,00 €uros TTC

- précise :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :
- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges ENTREE G LE GRAND PIN

Démarrage des travaux prévu à la date du :

- le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :

N°24 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de rénovation électrique du tableau général extérieur

(Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- décide d'effectuer les travaux suivants :
rénovation électrique du tableau général extérieur

- retient :

- la proposition présentée :
- par l'entreprise VR ENERGIE pour un montant de 5.432,00 €uros TTC
- par l'entreprise ERDE : devis à venir

- les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée par LUMIERES ET COULEURS pour un montant de 79,00 €uros TTC

- précise :
- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :
 - les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges GENERALES

Démarrage des travaux prévu à la date du :

- le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant :, exigibilité :

**N°25 : Désignation d'un maître d'œuvre dans le cadre (Article 24)
de la rénovation des éclairages extérieurs**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale désigne en qualité de maître d'œuvre la Société LUMIERE ET COULEURS afin de procéder aux études préliminaires à l'opération (définir l'opération) que la copropriété entend engager. L'assemblée générale prend acte du montant des honoraires suivant proposition jointe à la présente convocation et pour un montant de 1.022,87 € TTC.

Ces honoraires seront financés selon les modalités suivantes :

- Montant :, exigibilité :

La dépense sera répartie selon la clé de charges GENERALES

**N°26 : Décisions à prendre concernant la réalisation et (Article 25 / Article
la gestion des travaux de renouvellement du 25-1)
contrat de gestion des compteurs d'eau**

Clé de répartition : 0008 - 1 Batiments

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- retient :

- la proposition présentée :

- par l'entreprise GENERALE INDUSTRIELLE

Eau chaude pour un montant de 15,87 €uros TTC

Eau froide pour un montant de 15,87 €uros TTC

Changement des vannes avant compteur pour un montant de 13,91 € TTC

- par l'entreprise OCEA

Eau chaude pour un montant de 18,40 €uros TTC

Eau froide pour un montant de 16,57 €uros TTC

Changement des vannes avant compteur pour un montant de 19,80 € TTC

Démarrage des travaux prévu à la date du :

**N°27 : Décisions à prendre concernant la réalisation et (Article 25 / Article
la gestion des travaux de renouvellement du 25-1)
contrat d'entretien des ascenseurs**

Clé de répartition : 0008 - 1 Batiments

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- décide d'effectuer les travaux suivants :

Renouvellement du contrat d'entretien des ascenseurs

- retient :

- la proposition présentée :
- par l'entreprise KONE

Pour l'ensemble des 7 ascenseurs pour un montant de 10.395,00 Euros TTC

Pour l'installation de kit GSM en lieu et place de la ligne téléphonique actuelle (coût de gestion annuelle inférieur) pour un montant de 3.850,00 Euros TTC

- par l'entreprise OTIS

Pour l'ensemble des 7 ascenseurs pour un montant de 11.302,460 Euros TTC

Pour l'installation de kit GSM en lieu et place de la ligne téléphonique actuelle (coût de gestion annuelle inférieur) pour un montant de 4.607,68 Euros TTC

**N°28 : Mandat à donner par l'assemblée générale dans (Article 25 / Article
le cadre d'une décision prise à la majorité de 25-1)
l'Article 24 de la loi du 10 juillet 1965,
conformément à l'Article 25 a) de la loi du 10
juillet 1965.**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Conformément à l'article 21 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale délègue pouvoir :

- au Conseil Syndical

à effet de :

- Changer le détendeur d'eau de l'arrivée principale en préventif.

dans le cadre d'une enveloppe budgétaire de 5.000,00 € TTC.

N°29 : Modalités de réalisation et de gestion des travaux d'abattage du pin penché numéro 21 rendus obligatoires pour des raisons de sécurité
Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale :

- prend acte que les travaux suivants sont rendus obligatoires :
 - Abattage du pin penché numéro 21 rendus obligatoires pour des raisons de sécurité
- retient :
 - la proposition présentée :
 - par l'entreprise ARBRES ET COLLINES pour un montant de 576,00 Euros TTC
- précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :
- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges GENERALES

Démarrage des travaux prévu à la date du :

- le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :
 - Montant :, exigibilité :

N°30 : Abattage des pins 43 - 44 et 45 (Article 26)
Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale décide d'abattre les pins 43 - 44 et 45.

- retient :
 - la proposition présentée :
 - par l'entreprise ARBRES ET COLLINES pour un montant de 1.200,00 Euros TTC
- précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :
- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges GENERALES

Démarrage des travaux prévu à la date du :

- le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :
 - Montant :, exigibilité :

N°31 : Vie de l'immeuble

**DEFINITION DES MAJORITES REQUISES PAR LES ARTICLES 24, 25 et 26 DE LA LOI N° 65.557
DU 10 JUILLET 1965 MODIFIEE PAR LA LOI N° 2000-1208 DU 13 DECEMBRE 2000 (LOI SRU) :**

Article 24 (Art. 24) : Majorité des voix « exprimées » des copropriétaires présents ou représentés.

Article 25 (Art. 25) : Majorité des voix de tous les copropriétaires.

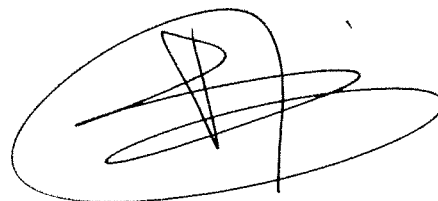
Article 25-1 (Art.25.1) : A défaut d'avoir décidé à la majorité de l'article 25 mais si le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 en procédant à un second vote immédiatement.

Si le projet de résolution n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Article 26 (Art. 26) : Majorité des membres du syndicat représentant au moins 2/3 des voix de l'ensemble.

Le Syndic

Pierre BERIDOT

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a central vertical stroke, enclosed within a large, irregular oval shape.



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1



MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

Annexe 1
Etat financier après répartition au 30/09/2014

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE		01/10/2012-30/09/2013	01/10/2013-30/09/2014	01/10/2012-30/09/2013	01/10/2013-30/09/2014
512 NEXITY LAMY LE PARC CEZANNE	42 169,04€DB	61 100,05€DB	102 ALARME ANTI INONDATION	1 099,00€DB	1 099,00€DB
			102 ANALYSE LESIONNEL	4 779,10€DB	956,92€DB
			102 MAITRISE D'OEUVRE ELECTRICITE	4 784,00€DB	4 784,00€DB
			102 MAITRISE D'OEUVRE MENUISERIES	1 007,54€DB	8 005,52€DB
			102 MISE EN PLACE COMPTEUR VERT ET ARROSAGE	4 729,74€DB	2 364,87€DB
			102 PASSAGE CAMERA ET CURAGE RESEAU EP	28 069,02€CR	42 842,69€DB
			102 REFLECTION ETANCHEITE HERMITAGE		24 686,97€CR
			120 Soldes en attente sur travaux et opérations exceptionnelles		
Total I	42 169,04€DB	61 100,05€DB	Total I	11 669,64€CR	35 366,03€DB

II - CREANCES NETTES DE DEPRECIATIONS		01/10/2012-30/09/2013	01/10/2013-30/09/2014	DETTES		01/10/2012-30/09/2013	01/10/2013-30/09/2014
408 Fournisseurs - Factures non parvenues	0,14€DB	2 290,39€DB	401 AAM	375,00€CR	946,00€CR		
431 URSSAF	357,00€DB	0,14€DB	401 CIO CEZANNE - VALLEE DE LA TORSE	1 247,94€CR			
442 Taxe sur salaires	1 448,26€DB	357,00€DB	401 DALKIA	2 511,60€CR			
45011000 Centralisateur Copropriétaires - Budget prévisionnel (comptabilité auxiliaire)	3 301,12€DB	2 935,56€DB	401 ECORES (SARL - FR58490655180)				
45021000 Centralisateur Copropriétaires - Travaux et opérations exceptionnelles (comptabilité auxiliaire)	17 297,33€DB	2 384,96€DB	401 ENB	1 474,53€CR	99,00€CR		
471 Régularisation charges courantes	2 721,94€DB	2,21€DB	401 ERDE	2 364,95€CR	229,49€CR		
486 Charges constatées ou payées d'avance	31 263,54€DB	3 034,79€DB	401 ESPACES VERTS SERVICES (EURL - FR5648046655500010)	2 558,44€CR	2 420,31€CR		
671 Travaux décidés par l'AG - Terrasses et toitures	956,92€DB		401 NEJ*	2 721,94€CR	5 138,74€CR		
702 ANALYSE LESIONNEL	2 720,90€DB		401 OTIS	711,84€CR	2 824,80€CR		
702 MAITRISE D'OEUVRE ELECTRICITE	6 997,98€DB		401 PLB ENERGIE CONSEIL	23,92€CR			
702 MISE EN PLACE COMPTEUR VERT ET ARROSAGE	540,00€DB		401 POSS				
702 PASSAGE CAMERA ET CURAGE RESEAU EP	1,00€DB		401 QUINCAILLERIE AIXOISE				
702 PEINTURE DES GARAGES	43 242,69€DB		401 RENER				
702 REFLECTION ETANCHEITE HERMITAGE			401 SIP AIX-EN-PROVENCE NORD	4 667,34€CR	10 196€CR		
			401 SMA ASSAINISSEMENT	8 568,54€CR	1 391,17€CR		
			401 SUD EST ETANCHEITE*	2 707,98€CR	39,00€CR		
			401 VILLE DAIX EN PROVENCE	0,79€CR	9 024,81€CR		
			408 Fournisseurs - Factures non parvenues		0,79€CR		
			432 ASSEDIC				



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Annexe 1
Etat financier après répartition au 30/09/2014

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

			432 Prévoyance 450 1 1000 Centralisateur Copropriétaires - budget prévisionnel (comptabilité auxiliaire) 4502 1 000 Centralisateur Copropriétaires - travaux et opérations exceptionnelles (comptabilité auxiliaire) 471 Comptes en attente d'imputation 671 ANALYSE LESIONNEL 671 MAITRISE D'OEUVRE ELECTRICITE 671 MISE EN PLACE COMPTEUR VERT ET ARROSAGE 671 PEINTURE DES GARAGES 671 REFLECTION ETANCHEITE HERMITAGE 671 Travaux décidés par IAG - Honoraires suivi dossier 702 Travaux décidés par IAG - Chauffage 702 Travaux décidés par IAG - Divers - MS : 28327 - Cpt 70200011 702 Travaux décidés par IAG - Serrurerie et portes 702 Travaux décidés par IAG - Terrasses et toitures 702 Travaux décidés par IAG - Voies circulation	58,00€CR 6 716,84€CR 1 013,85€CR 124,14€CR 956,92€CR 2 720,90€CR 6 997,98€CR 3 381,73€CR 42 842,69€CR 400,00€CR 8 272,43€CR 2 544,23€CR 9 785,09€CR 73 004,76€CR 7 500,00€CR	58,00€CR 21 086,87€CR 711,97€CR 124,14€CR
Total II	110 848,79€DB	11 004,97€DB	Total II	196 254,37€CR	47 778,69€CR
Total général (I + II)	153 017,83€DB	72 105,03€DB	Total général (I + II)	207 924,01€CR	12 412,66€CR

RECAPITULATIF PAR CLASSE DE COMPTE			
	01/10/2012- 30/09/2013	01/10/2013- 30/09/2014	
Classe 1	11 669,64€CR	35 366,03€DB	
Classe 4	12 721,89€CR	36 773,72€CR	
Classe 5	42 169,04€DB	61 100,05€DB	
Classe 671	26 036,68€CR		
Classe 702	46 647,02€CR		
Total récapitulatif	54 906,18€CR	59 692,36€DB	



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN
PROVENCE CEDEX 1

Annexe 1
Etat financier après répartition au 30/09/2014
Détail des copropriétaires
Seuls les comptes non soldés apparaissent

MS0028327
LE PARC CEZANNE
AVENUE DES
ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN
PROVENCE

N° Compte	Libellé	Soldes débiteurs	Soldes créditeurs
450111162558001	Madame ARBOD JEANNE		449,88
450111162558002	Madame ARBOD JEANNE	4,33	
450111162599001	Monsieur et Madame AUBERT JEAN PAUL		265,49
450111162559001	Monsieur et Madame AVEROUS		889,75
450111162559002	Monsieur et Madame AVEROUS		25,61
450111162560001	Monsieur et Madame BALDY ROGER		229,16
450111162560002	Monsieur et Madame BALDY ROGER		3,82
450111450303001	Monsieur et Madame BARRAU VINCENT		316,74
450111679149001	Monsieur et Madame BAYLE Robert		280,60
450111169245001	Monsieur et Madame BERTHON SERGE		48,04
450111162593001	Monsieur BRACKMAN FRANCOIS		6,10
450111162593002	Monsieur BRACKMAN FRANCOIS	267,49	
450111162593003	Monsieur BRACKMAN FRANCOIS	41,53	
450112100880001	Madame BREARD ANNE		53,53
450111162597001	Monsieur BRUNET THIBAULT		89,11
450111168144001	Madame BUNZL Annie		287,69
450111162604001	Monsieur et Madame BURDETT MARTIN		305,27
450111162590001	Madame CAPION GRISONI CHRISTINE	40,00	
450111162590002	Madame CAPION GRISONI CHRISTINE	594,22	
450111162611001	Madame CAROZZI HUGUETTE		858,32
450111162563001	Monsieur et Madame CARRON		227,50
450111162563002	Monsieur et Madame CARRON		4,99
450111169228001	Madame CENAZANDOTTI Catherine	15,42	
450111169228002	Madame CENAZANDOTTI Catherine		7,39
450111169228003	Madame CENAZANDOTTI Catherine		0,09
450112008814001	Monsieur et Madame CHAPTAL FREDERIC		744,15
450111525793001	Monsieur et Madame CHICARD MAURICE	16,34	
450111618295002	Monsieur et Madame CLOUET PAUL		357,55
450111169237001	Monsieur et Madame COCHET BERNARD		358,45
450111169237002	Monsieur et Madame COCHET BERNARD		4,99
450111169237003	Monsieur et Madame COCHET BERNARD		0,09
450111162567001	Monsieur DEHON JEAN MICHEL	2,56	
450111162568001	Monsieur et Madame DERRIENNIC		170,22
450111162568002	Monsieur et Madame DERRIENNIC		1,49
450111162568003	Monsieur et Madame DERRIENNIC	2,56	
450111551733001	Madame DESHORMIERE HELENE		485,60
450111169225001	Monsieur et Madame DEVESA		378,47
450111169225002	Monsieur et Madame DEVESA		1,49
450111169225003	Monsieur et Madame DEVESA		0,09
450111169226001	Monsieur et Madame DION PHILIPPE		330,87
450111169226002	Monsieur et Madame DION PHILIPPE		4,99



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN
PROVENCE CEDEX 1

Annexe 1
Etat financier après répartition au 30/09/2014
Détail des copropriétaires
Seuls les comptes non soldés apparaissent

MS0028327
LE PARC CEZANNE
AVENUE DES
ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN
PROVENCE

N° Compte	Libellé	Soldes débiteurs	Soldes créditeurs
450111162564001	Monsieur et Madame D'ONORIO DI MEO		286,30
450111162564002	Monsieur et Madame D'ONORIO DI MEO		3,82
450111162571001	Monsieur et Madame FIESCHI		62,14
450112261575001	Monsieur et Madame FUREDI LOUIS		292,49
450111168154001	Monsieur et Madame GENTHON	270,84	
450111168154002	Monsieur et Madame GENTHON	4,61	
450111162581001	Monsieur et Madame GERBER RENE		348,07
450111162581002	Monsieur et Madame GERBER RENE		3,82
450111162591001	Monsieur et Madame GROS PIERRE		178,30
450111162591002	Monsieur et Madame GROS PIERRE		3,82
450111162601001	Monsieur et Madame GUEDJ PIERRE		164,73
450111162572001	Madame GUYOT JEANNINE		323,76
450111162572002	Madame GUYOT JEANNINE	2,34	
450111162573001	Monsieur et Madame HERENGUEL		221,30
450111162573002	Monsieur et Madame HERENGUEL		4,99
450111162573003	Monsieur et Madame HERENGUEL		0,09
450111162609001	Monsieur JUSTE CHRISTOPHE		291,89
450111162575001	Monsieur LALET André	123,23	
450111162575002	Monsieur LALET André	4,61	
450111560672001	Madame LAMY-BLANCHET MARYLENE		283,41
450111168152001	Madame LAZARD LETENEUR GENEVIEVE		2,66
450111168152002	Madame LAZARD LETENEUR GENEVIEVE		3,82
450111169244001	Monsieur et Madame LECRIVAIN STEPHANE		1 245,37
450111143078002	Monsieur et Madame LEVREL JOSEPH		443,06
450111162612001	Monsieur MAHE DESPORTES FRANCOIS		248,17
450111162577001	Monsieur et Madame MAILHOS		447,47
450111162577002	Monsieur et Madame MAILHOS		1,77
450111162578001	Monsieur et Madame MAINA		212,67
450111162578002	Monsieur et Madame MAINA		4,99
450111162595001	Monsieur MANHAVAL ERIC		254,91
450111162595002	Monsieur MANHAVAL ERIC		7,39
450111714434001	Monsieur et Madame MESLE ERIC	106,39	
450111162579001	Madame MILLE JACQUES		553,68
450111162580001	Monsieur et Madame MIRALLES		136,21
450111162580002	Monsieur et Madame MIRALLES	2,56	
450111168151001	Monsieur et Madame MONTEIL		144,18
450111168151002	Monsieur et Madame MONTEIL		3,82
450111168151003	Monsieur et Madame MONTEIL		0,09
450111162582001	Monsieur et Madame PARIS		391,97
450111162582002	Monsieur et Madame PARIS	2,56	
450111162583001	Monsieur et Madame PARISOT BERNARD		718,45



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN
PROVENCE CEDEX 1

Annexe 1
Etat financier après répartition au 30/09/2014
Détail des copropriétaires
Seuls les comptes non soldés apparaissent

MS0028327
LE PARC CEZANNE
AVENUE DES
ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN
PROVENCE

N° Compte	Libellé	Soldes débiteurs	Soldes créditeurs
450111162583002	Monsieur et Madame PARISOT BERNARD		34,70
450111162584001	Madame PEYTAVIN DE GARAM		310,98
450112467082001	Monsieur PILIGIAN FRANCK OU MME CAVAILLES NADINE	13,86	
450111169233001	Monsieur et Madame POSS J.LOUIS		4,23
450111169233002	Monsieur et Madame POSS J.LOUIS		171,23
450111169233003	Monsieur et Madame POSS J.LOUIS	2,56	
450111162807001	Monsieur PRESSMAN MARK ET BUISSART CLAIRE	211,19	
450111169236001	Monsieur et Madame RENARD		363,09
450111169236002	Monsieur et Madame RENARD		7,39
450111169236003	Monsieur et Madame RENARD		0,09
450111162602001	Monsieur et Madame RENUCCI MICHEL		294,47
450111456691001	Madame REVEST ANNE	91,64	
450111162586001	Monsieur et Madame RICHARD .	24,84	
450111162586002	Monsieur et Madame RICHARD .	4,61	
450111162613001	Monsieur et Madame RIGAL HUBERT		1 247,42
450111162615001	Société RIPARC	174,91	
450111162566001	Madame ROBLIN Marie paule		373,21
450111162566002	Madame ROBLIN Marie paule		7,39
450111162605001	Société ROMAN	544,82	
450111169246001	Société ROMARIN		124,54
450111162592001	Monsieur et Madame ROUFOSSE LIONEL		252,16
450111162592002	Monsieur et Madame ROUFOSSE LIONEL	2,34	
450111162592003	Monsieur et Madame ROUFOSSE LIONEL	2,34	
450111169234001	Monsieur et Madame SABATIER LAURENT		232,96
450111169234002	Monsieur et Madame SABATIER LAURENT		1,49
450111169234003	Monsieur et Madame SABATIER LAURENT		0,09
450111169235001	Société SAUMUROISE DE PROVENCE		284,37
450111169235002	Société SAUMUROISE DE PROVENCE		3,82
450111162606001	Monsieur et Madame SAUNE HUBERT	4,54	
450111162598001	Monsieur SCOGNAMIGLIO ALAIN		991,30
450111162598002	Monsieur SCOGNAMIGLIO ALAIN		31,58
450111162587001	Monsieur et Madame SIBILLE	28,51	
450111162587002	Monsieur et Madame SIBILLE	2,34	
450111162587003	Monsieur et Madame SIBILLE	2,34	
450111162587004	Monsieur et Madame SIBILLE		2,57
450111162594001	Madame THIBAUT FRANCOISE		609,98
450111162594002	Madame THIBAUT FRANCOISE	2,34	
450112116028001	Madame THOM SHEILA		263,65
450111162614001	Madame VERRIN EMMANUELLE		45,13
450111162610001	Madame VIDAL ANNÉ-MARIE		874,91
450111162600001	Monsieur et Madame VINCENT DANIEL	218,24	



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN
PROVENCE CEDEX 1

Annexe 1
Etat financier après répartition au 30/09/2014
Détail des copropriétaires
Seuls les comptes non soldés apparaissent

MS0028327
LE PARC CEZANNE
AVENUE DES
ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN
PROVENCE

N° Compte	Libellé	Soldes débiteurs	Soldes créditeurs
450111560643001	Madame VINCENTELLI MICHELE	95,56	
450111162588001	Madame WATIN NATHALIE		17,93
450111162588002	Madame WATIN NATHALIE	2,56	
450111162588003	Madame WATIN NATHALIE		0,09
450111162589001	Monsieur et Madame WOLKOWITSCH Bertrand		58,96
450111162589002	Monsieur et Madame WOLKOWITSCH Bertrand	4,43	
450211162559002	Monsieur et Madame AVEROUS	22,80	
450211162593001	Monsieur BRACKMAN FRANCOIS	296,35	
450211162593002	Monsieur BRACKMAN FRANCOIS	17,10	
450211162593003	Monsieur BRACKMAN FRANCOIS	5,70	
450212100880001	Madame BREARD ANNE		711,97
450211162597001	Monsieur BRUNET THIBAULT	243,20	
450211162590002	Madame CAPION GRISONI CHRISTINE	290,70	
450211162611001	Madame CAROZZI HUGUETTE	74,64	
450211162567001	Monsieur DEHON JEAN MICHEL	44,24	
450211162581002	Monsieur et Madame GERBER RENE	17,10	
450211162612001	Monsieur MAHE DESPORTES FRANCOIS	231,80	
450211162580001	Monsieur et Madame MIRALLES	214,70	
450211162582001	Monsieur et Madame PARIS	273,60	
450211162582002	Monsieur et Madame PARIS	37,49	
450211162607001	Monsieur PRESSMAN MARK ET BUISSART CLAIRE	228,00	
450211162586001	Monsieur et Madame RICHARD .	364,74	
450211162586002	Monsieur et Madame RICHARD .	22,80	
	Total 45011	2 935,56	21 086,87
	Total 45021	2 384,96	711,97
	Total	5 320,52	21 798,84



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN
PROVENCE CEDEX 1

Annexe 1
Etat financier après répartition au 30/09/2014
Détail des fournisseurs

MS0028327
LE PARC CEZANNE
AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

N° Compte	Libellé	Débets	Crédits
Fournisseurs			
4011 0255235 001	ENB		99,00
4011 0255548 001	VILLE D'AIX EN PROVENCE		9 024,81
4011 0255603 001	AAM		946,00
4011 0255627 001	OTIS		2 824,80
4011 0255644 001	DALKIA		3 673,41
4011 0255730 001	NEJ*		5 138,74
4011 0255881 001	ESPACES VERTS SERVICES		2 420,31
4011 0256838 001	QUINCAILLERIE AIXOISE		10,19
4011 0391637 001	SIP AIX-EN-PROVENCE NORD		39,00
4011 0398200 001	RENER		1 391,17
4011 0401696 001	ERDE		229,49
	Total	0,00	25 796,92



NEXITY AIX MIRABEAU

Annexe 2
Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2013 au 30/09/2014
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/10/2015 au 30/09/2016

MS0028327
 LE PARC CEZANNE
 57 AVENUE DES ECOLES MILITAIRES
 LE PARC CEZANNE
 13100 AIX EN PROVENCE

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget				Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter			Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	
01/10/2012 - 30/09/2013	01/10/2013 - 30/09/2014	01/10/2013 - 30/09/2014	01/10/2014 - 30/09/2015	01/10/2015 - 30/09/2016			01/10/2012 - 30/09/2013	01/10/2013 - 30/09/2014	01/10/2013 - 30/09/2014	01/10/2014 - 30/09/2015	01/10/2015 - 30/09/2016		

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
60 Achats de matières et fournitures	99 879,35	103 400,00	89 896,44	103 400,00	95 500,00	70 Appels de fonds	222 800,64	235 740,00	235 739,91	235 740,00	236 000,00
61 Services extérieurs	116 388,78	108 710,00	109 098,59	108 710,00	116 160,00						
62 Autres services extérieurs	23 791,81	23 590,00	24 313,20	23 590,00	24 300,00						
63 Impôts, taxes et versements assimilés	38,00	40,00	39,00	40,00	40,00						
67 Charges exceptionnelles	0,03		-1,00								
Sous-total	240 097,97	235 740,00	223 346,23	235 740,00	236 000,00	Sous-total	222 800,64	235 740,00	235 739,91	235 740,00	236 000,00
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	0,00		12 393,68			Solde (insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	17 297,33		0,00		
Total I	240 097,97	235 740,00	235 739,91	235 740,00	236 000,00	Total I	240 097,97	235 740,00	235 739,91	235 740,00	236 000,00

CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	
67 Charges exceptionnelles	
Solde (excédent)	
Total II	0,00

PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	
70 Appels de fonds	
Solde (insuffisance)	
Total II	0,00



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN PROVENCE
CEDEX 1

Annexe 3
Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2013 au 30/09/2014
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/10/2015 au 30/09/2016

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

26

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				
	Exercice précédent approuvé 01/10/2012 - 30/09/2013	Exercice clos budget voté 01/10/2013 - 30/09/2014	Exercice clos réalisé à approuver 01/10/2013 - 30/09/2014	Pour le vote du budget prévisionnel	
			Budget prévisionnel en cours voté 01/10/2014 - 30/09/2015	Budget prévisionnel à voter 01/10/2015 - 30/09/2016	

0003 - 1 - Charges communes générales - CHARGES GENERALES					
60111000 Eau froide	6 170,13	4 800,00	4 209,59	4 800,00	5 000,00
60210000 Electricité	1 422,91	1 400,00	1 100,33	1 400,00	1 400,00
61100000 Nettoyage des locaux	29 979,51	30 100,00	30 666,13	30 100,00	31 000,00
61210000 Locations de salles	110,00	250,00	400,00	250,00	450,00
61405000 Contrat maintenance extincteurs	175,45	210,00	29 297,64	210,00	210,00
61407000 Contrat maintenance espaces verts	28 240,29	28 500,00	29 297,64	28 500,00	29 070,00
61500900 Entretien espaces verts	2 226,52	2 000,00	2 000,00	2 000,00	3 500,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel	1 837,10	3 500,00	4 725,93	3 500,00	4 500,00
61610000 Assurance Multirisques	14 581,02	11 000,00	10 791,90	11 000,00	11 230,00
62110000 Rémunération du syndic Honoraires de gestion	19 350,00	19 700,00	19 683,82	19 700,00	19 800,00
62 30100 Frais postaux	1 700,99	2 000,00	1 683,70	2 000,00	2 000,00
62130200 Frais postaux AG	322,50		375,56		
62221200 Honoraires syndic photocopies	107,68		206,56		
63301000 Taxes foncières	38,00	40,00	39,00	40,00	40,00
67890000 Ecart sur appels et répartition	0,03		-1,00		
Total des charges	106 261,13	103 500,00	103 169,16	103 500,00	108 200,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	106 261,13	103 500,00	103 169,16	103 500,00	108 200,00
0008 - 1 - Bâtiments - CHARGES BATIMENTS					
60111000 Eau froide		15 000,00	-148,93	15 000,00	13 000,00
61416000 Contrat maintenance entreprise désinfection V.O.	452,61	600,00	227,91	600,00	600,00
61421000 Contrat de maintenance canalisations	2 266,40	2 000,00	3 298,84	2 000,00	3 500,00
Total des charges	2 721,01	17 600,00	3 377,82	17 600,00	17 100,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	2 721,01	17 600,00	3 377,82	17 600,00	17 100,00
0008 - 2 - Bâtiments - CHARGES ENTREE A ARLEQUIN					
60210000 Electricité	754,30	660,00	770,18	660,00	800,00
61402000 Contrat maintenance portails, portes	460,10	450,00	460,10	450,00	500,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel	2 171,34	1 100,00	165,08	1 100,00	1 100,00
Total des charges	3 385,74	2 210,00	1 395,36	2 210,00	2 400,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	3 385,74	2 210,00	1 395,36	2 210,00	2 400,00



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN PROVENCE
CEDEX 1

Annexe 3
Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2013 au
30/09/2014
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/10/2015 au 30/09/2016

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé 01/10/2012 - 30/09/2013	Exercice clos budget voté 01/10/2013 - 30/09/2014	Exercice clos réalisé à approuver 01/10/2013 - 30/09/2014	Budget prévisionnel en cours voté 01/10/2014 - 30/09/2015	Budget prévisionnel à voter 01/10/2015 - 30/09/2016
0008 - 3 - Batiments - CHARGES ENTREE B BELLEVUE					
60210000 Electricité	621,05	550,00	647,92	550,00	700,00
61402000 Contrat maintenance portails, portes	460,10	450,00	460,10	450,00	500,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel	1 714,71	1 100,00	375,52	1 100,00	1 100,00
Total des charges	2 795,86	2 100,00	1 483,54	2 100,00	2 300,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	2 795,86	2 100,00	1 483,54	2 100,00	2 300,00
0008 - 4 - Batiments - CHARGES ENTREE C ESTAQUE					
60210000 Electricité	526,39	570,00	582,20	570,00	600,00
61402000 Contrat maintenance portails, portes	460,10	450,00	460,10	450,00	500,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel	2 345,57	1 100,00	146,32	1 100,00	1 100,00
Total des charges	3 332,06	2 120,00	1 188,62	2 120,00	2 200,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	3 332,06	2 120,00	1 188,62	2 120,00	2 200,00
0008 - 5 - Batiments - CHARGES ENTREE D OLYMPIA					
60210000 Electricité	629,12	600,00	564,01	600,00	600,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel	849,46	1 100,00	1 495,44	1 100,00	1 100,00
Total des charges	1 478,58	1 700,00	2 059,45	1 700,00	1 700,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	1 478,58	1 700,00	2 059,45	1 700,00	1 700,00
0008 - 6 - Batiments - CHARGES ENTREE E STE VICTOIRE					
60210000 Electricité	624,80	500,00	734,47	500,00	800,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel	324,93	1 100,00	157,93	1 100,00	1 100,00
Total des charges	949,73	1 600,00	892,40	1 600,00	1 900,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	949,73	1 600,00	892,40	1 600,00	1 900,00
0008 - 7 - Batiments - CHARGES ENTREE F L'HERMITAGE					
60210000 Electricité	487,16	430,00	561,36	430,00	600,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel	339,59	1 100,00	371,50	1 100,00	1 100,00
Total des charges	826,75	1 530,00	932,86	1 530,00	1 700,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	826,75	1 530,00	932,86	1 530,00	1 700,00
0008 - 8 - Batiments - CHARGES ENTREE G LE GRAND PIN					
60210000 Electricité	546,68	550,00	855,07	550,00	900,00



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN PROVENCE
CEDEX 1

Annexe 3
Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2013 au 30/09/2014
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/10/2015 au 30/09/2016

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé 01/10/2012 - 30/09/2013	Pour approbation des comptes Exercice clos budget voté 01/10/2013 - 30/09/2014	Exercice clos réalisé à approuver 01/10/2013 - 30/09/2014	Budget prévisionnel en cours voté 01/10/2014 - 30/09/2015	Budget prévisionnel à voter 01/10/2015 - 30/09/2016
61402000 Contrat maintenance portails, portes	460,10	450,00	460,10	450,00	500,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel	-1 776,52	1 100,00	1 138,89	1 100,00	1 100,00
Total des charges	-769,74	2 100,00	2 454,06	2 100,00	2 500,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	-769,74	2 100,00	2 454,06	2 100,00	2 500,00
0009 - 2 - Gages d'escaliers - CHARGES ESCALIER OLIMPIA					
61550100 Entretien et petites réparations matériel	117,09	0,00	0,00	0,00	0,00
Total des charges	117,09	0,00	0,00	0,00	0,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	117,09	0,00	0,00	0,00	0,00
0010 - 1 - Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR ARLEQUIN					
60210000 Electricité	237,85	220,00	262,99	220,00	300,00
61432000 Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 488,00	1 500,00	1 554,02	1 500,00	1 600,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel	276,52	270,00	152,92	270,00	300,00
Total des charges	2 002,37	1 990,00	2 254,01	1 990,00	2 200,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	2 002,37	1 990,00	2 254,01	1 990,00	2 200,00
0010 - 2 - Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR BELLEVUE					
60210000 Electricité	292,63	270,00	323,66	270,00	400,00
61432000 Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 589,56	1 500,00	1 660,10	1 500,00	1 700,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel	276,52	270,00	152,92	270,00	300,00
Total des charges	2 158,71	2 040,00	2 420,76	2 040,00	2 400,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	2 158,71	2 040,00	2 420,76	2 040,00	2 400,00
0010 - 3 - Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR ESTAQUE					
60210000 Electricité	253,83	250,00	278,08	250,00	300,00
61432000 Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 486,00	1 500,00	1 554,02	1 500,00	1 600,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel	276,52	270,00	152,92	270,00	300,00
Total des charges	2 018,35	2 020,00	2 269,10	2 020,00	2 200,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	2 018,35	2 020,00	2 269,10	2 020,00	2 200,00



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN PROVENCE
CEDEX 1

Annexe 3
Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2013 au 30/09/2014
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/10/2015 au 30/09/2016

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé 01/10/2012 - 30/09/2013	Exercice clos budget voté 01/10/2013 - 30/09/2014	Exercice clos réalisé à approuver 01/10/2013 - 30/09/2014	Budget prévisionnel en cours voté 01/10/2014 - 30/09/2015	Budget prévisionnel à voter 01/10/2015 - 30/09/2016
0010 - 4 - Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR OLYMPIA					
60210000 Electricité	244,10	250,00	262,32	250,00	300,00
61432000 Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 589,56	1 500,00	1 660,10	1 500,00	1 700,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel			2 196,77		
62634000 Contrat téléphone ascenseur	276,52	270,00	284,08	270,00	300,00
Total des charges	2 110,18	2 020,00	4 403,27	2 020,00	2 300,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	2 110,18	2 020,00	4 403,27	2 020,00	2 300,00
0010 - 5 - Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR STE VICTOIRE					
60210000 Electricité	226,59	250,00	282,75	250,00	300,00
61432000 Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 589,56	1 500,00	1 660,10	1 500,00	1 700,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel			152,92		
62634000 Contrat téléphone ascenseur	276,52	270,00	284,08	270,00	300,00
Total des charges	2 092,67	2 020,00	2 349,85	2 020,00	2 300,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	2 092,67	2 020,00	2 349,85	2 020,00	2 300,00
0010 - 6 - Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR L'HERMITAGE					
60210000 Electricité	249,80	250,00	276,17	250,00	300,00
61432000 Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 488,00	1 500,00	1 554,02	1 500,00	1 600,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel			152,92		
62634000 Contrat téléphone ascenseur	276,52	270,00	284,08	270,00	300,00
Total des charges	2 014,32	2 020,00	2 267,19	2 020,00	2 200,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	2 014,32	2 020,00	2 267,19	2 020,00	2 200,00
0010 - 7 - Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR LE GRAND PIN					
60210000 Electricité	198,24	250,00	324,05	250,00	400,00
61432000 Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 488,00	1 500,00	1 554,02	1 500,00	1 600,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel			152,90		
62634000 Contrat téléphone ascenseur	276,52	270,00	284,08	270,00	300,00
Total des charges	1 962,76	2 020,00	2 315,05	2 020,00	2 300,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	1 962,76	2 020,00	2 315,05	2 020,00	2 300,00
0011 - 1 - Chauffage - CHARGES CHAUFFAGE					
60120000 Eau chaude	-6,78	12 000,00	-2,10	12 000,00	10 000,00



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN PROVENCE
CEDEX 1

Annexe 3
Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2013 au
30/09/2014
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/10/2015 au 30/09/2016

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé 01/10/2012 - 30/09/2013	Pour approbation des comptes Exercice clos budget voté 01/10/2013 - 30/09/2014	Exercice clos réalisé à approuver 01/10/2013 - 30/09/2014	Budget prévisionnel en cours voté 01/10/2014 - 30/09/2015	Budget prévisionnel à voter 01/10/2015 - 30/09/2016
60210000 Electricité	2 709,28	2 600,00	2 563,77	2 600,00	2 600,00
60320000 Gaz	59 402,28	62 000,00	53 723,71	62 000,00	56 000,00
61412000 Contrat P2 maintenance chaufferie	2 983,80	3 000,00	3 114,11	3 000,00	3 200,00
61413000 Contrat P3 maintenance chaufferie garantie totale	692,16	900,00	712,82	900,00	900,00
61425000 Contrat maintenance P2 Eau Chaude Sanitaire	846,52	800,00	672,13	800,00	800,00
61499000 Contrats de maintenance divers	3 508,63	2 800,00	2 068,69	2 800,00	2 800,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel	5 910,93				
Total des charges	76 046,82	84 100,00	62 853,13	84 100,00	76 300,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	76 046,82	84 100,00	62 853,13	84 100,00	76 300,00
0012 - 1 - Charges d'eau chaude					
60111000 Eau froide	3 825,36		3 870,90		
60120000 Eau chaude	11 385,36		8 455,26		
Total des charges	15 210,72	0,00	12 326,16	0,00	0,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	15 210,72	0,00	12 326,16	0,00	0,00
0013 - 1 - Charges d'eau froide					
60111000 Eau froide	8 978,97		9 325,35		
Total des charges	8 978,97	0,00	9 325,35	0,00	0,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	8 978,97	0,00	9 325,35	0,00	0,00
0015 - 1 - Garages - BLOC GARAGES/STE VICTOLYMPIA					
60210000 Electricité	99,30		103,33		
61402000 Contrat maintenance portails, portes	460,10	450,00	460,10	450,00	200,00
61550100 Entretien et petites réparations matériel	251,83	200,00	189,39	200,00	200,00
Total des charges	811,23	650,00	752,82	650,00	900,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	811,23	650,00	752,82	650,00	900,00
0015 - 2 - Garages - CHARGES GARAGES					
61550100 Entretien et petites réparations matériel	717,64				
Total des charges	717,64	0,00	0,00	0,00	0,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	717,64	0,00	0,00	0,00	0,00
0017 - 1 - Parkings extérieurs - CHARGES PARKINGS					



NEXITY AIX MIRABEAU
10 COURS MIRABEAU
13626 AIX EN PROVENCE
CEDEX 1

Annexe 3
Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/10/2013 au 30/09/2014
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/10/2015 au 30/09/2016

MS0028327
LE PARC CEZANNE
57 AVENUE DES ECOLES
MILITAIRES
LE PARC CEZANNE
13100 AIX EN PROVENCE

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé 01/10/2012 - 30/09/2013	Exercice clos budget voté 01/10/2013 - 30/09/2014	Exercice clos réalisé à approuver 01/10/2013 - 30/09/2014	Budget prévisionnel en cours voté 01/10/2014 - 30/09/2015	Budget prévisionnel à voter 01/10/2015 - 30/09/2016
61550100 Entretien et petites réparations matériel	66,34	0,00	0,00	0,00	0,00
Total des charges	66,34	0,00	0,00	0,00	0,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	66,34	0,00	0,00	0,00	0,00
0018 - 1 - Charges particulières - COMPTEURS					
61428000 Contrat relevés et entretien compteurs	2 433,68	2 400,00	2 481,27	2 400,00	2 500,00
Total des charges	2 433,68	2 400,00	2 481,27	2 400,00	2 500,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	2 433,68	2 400,00	2 481,27	2 400,00	2 500,00
0018 - 2 - Charges particulières - CHARGES UNITAIRES					
62360000 Divers tiers	375,00	0,00	375,00	0,00	400,00
Total des charges	375,00	0,00	375,00	0,00	400,00
Total des produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Net	375,00	0,00	375,00	0,00	400,00
TOTAL CHARGES NETTES	240 097,97	235 740,00	223 346,23	235 740,00	236 000,00
Provisions copropriétaires	222 800,64	235 740,00	235 739,91	235 740,00	236 000,00
Soide (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	+ 17 297,33		-12 393,68		

Henry Au Bureau

10 COURS MARBEAU CS 70450 13428 AIX EN PROVENCE CEDEX 1
 Téléphone 04 42 28 41 05 - Fax 04 42 27 54 11
 NEXITY LAUR SAS au capital de 21538000 SIREN 44755009
 RCS Paris APCE 8432A - Cartere Transactions N°115608 - Gestion
 N°04328 déléguée par la Préfecture de Police - Guérandes
 Financiers CECC 128 rue de la Boétie 75008 PARIS

Budget prévisionnel : Budget 2014 : 01/10/2013 au 30/09/2014 **Exercice : 01/10/2013 - 30/09/2014**
Mandat MS0028327 - LE PARC CEZANNE
Ensemble Immobilier : IM0064861 LE PARC CEZANNE
Adresse : LE PARC CEZANNE 57 AVENUE DES ECOLES MILITAIRES 13100 AIX EN PROVENCE

Groupe charges	Intitulé	Budget 2014 : 01/10/2013 au 30/09/2014		Budget 2015 : 01/10/2014 au 30/09/2015		Budget 2016 : 01/10/2015 au 30/09/2016			
		Budget	Dont récupérable	Depenses	Dont récupérable	Budget	Dont récupérable	Budget	Dont récupérable
0003-1 Charges communes générales - CHARGES GENERALES									
60111000	Eau froide	4 800,00	1 400,00	4 209,56	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
60210000	Electricité	1 400,00	1 400,00	1 190,33	1 400,00	1 400,00	1 400,00	1 400,00	1 400,00
61100000	Nettoyage des locaux	30 100,00	30 100,00	30 656,13	31 000,00	31 000,00	31 000,00	31 000,00	31 000,00
61210000	Locations de salles	250,00	250,00	400,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00
61405000	Contrat maintenance extincteurs	210,00	210,00	29 287,64	210,00	210,00	210,00	210,00	210,00
61407000	Contrat maintenance espaces verts	28 500,00	28 500,00	29 070,00	29 070,00	29 070,00	29 070,00	29 070,00	29 070,00
61550100	Entretien et petites réparations matériel	2 000,00	2 000,00	4 725,93	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00
61610000	Assurance Multirisques	3 500,00	3 500,00	10 791,90	4 500,00	4 500,00	4 500,00	4 500,00	4 500,00
62110000	Rémunération du syndic Honoraires de gestion	11 000,00	11 000,00	19 693,82	11 230,00	11 230,00	11 230,00	11 230,00	11 230,00
62130100	Frais postaux	19 700,00	19 700,00	1 683,70	19 800,00	19 800,00	19 800,00	19 800,00	19 800,00
62130200	Frais postaux A.G.	2 000,00	2 000,00	375,56	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
62221200	Honoraires syndic photocopies			206,56					
63301000	Taxes foncières			39,00					
67890000	Cartes sur appels et répartition	40,00		-1,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
	Sous total :	103 500,00	60 210,00	103 169,16	108 200,00	66 680,00	108 200,00	66 680,00	108 200,00
0008-1 Bâtiments - CHARGES BATIMENTS									
60111000	Eau froide	15 000,00	600,00	-148,93	13 000,00	13 000,00	13 000,00	13 000,00	13 000,00
61416000	Contrat maintenance entreprise désinfection V.O.	600,00	600,00	227,91	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00
61421000	Contrat de maintenance canalisations	2 000,00	2 000,00	3 298,84	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00	3 500,00
	Sous total :	17 600,00	2 600,00	3 377,82	17 100,00	17 100,00	17 100,00	17 100,00	17 100,00
0008-2 Bâtiments - CHARGES ENTREE A ARLEQUIN									
60210000	Electricité	660,00	660,00	770,18	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00
61402000	Contrat maintenance portails, portes	450,00	450,00	460,10	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
61550100	Entretien et petites réparations matériel	1 100,00	500,00	185,08	1 100,00	500,00	1 100,00	500,00	500,00
	Sous total :	2 210,00	1 610,00	1 395,36	2 400,00	1 800,00	2 400,00	1 800,00	2 400,00
0008-3 Bâtiments - CHARGES ENTREE B BELLEVUE									
60210000	Electricité	550,00	550,00	647,92	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00
61402000	Contrat maintenance portails, portes	450,00	450,00	460,10	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
61550100	Entretien et petites réparations matériel	1 100,00	500,00	375,52	1 100,00	500,00	1 100,00	500,00	500,00
	Sous total :	2 100,00	1 500,00	1 483,54	2 300,00	1 700,00	2 300,00	1 700,00	2 300,00
0008-4 Bâtiments - CHARGES ENTREE C ESTAQUE									
60210000	Electricité	570,00	570,00	692,20	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00
61402000	Contrat maintenance portails, portes	450,00	450,00	460,10	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
61550100	Entretien et petites réparations matériel	1 100,00	500,00	146,32	1 100,00	500,00	1 100,00	500,00	500,00
	Sous total :	2 120,00	1 520,00	1 188,62	2 200,00	1 600,00	2 200,00	1 600,00	2 200,00
0008-6 Bâtiments - CHARGES ENTREE D OLYMPIA									
60210000	Electricité	800,00	600,00	664,01	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00
61550100	Entretien et petites réparations matériel	1 100,00	500,00	1 495,44	1 100,00	500,00	1 100,00	500,00	500,00
	Sous total :	1 700,00	1 100,00	2 059,45	1 700,00	1 100,00	1 700,00	1 100,00	1 100,00
0008-8 Bâtiments - CHARGES ENTREE E STE VICTOIRE									

60210000	Electricité	500.00	500.00	724.47	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
61550100	Entretien et petites réparations matériel	1 100.00	500.00	157.93	1 100.00	500.00	1 100.00	500.00	1 100.00	500.00	1 100.00
	Sous total :	1 600.00	1 000.00	882.40	1 900.00	1 300.00	1 900.00	1 300.00	1 900.00	1 300.00	1 900.00
0008-7-Batiments - CHARGES ENTREE F.L'HERMITAGE											
60210000	Electricité	430.00	430.00	561.36	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
61402000	Contrat entretien et petites réparations matériel	1 100.00	500.00	371.50	1 100.00	500.00	1 100.00	500.00	1 100.00	500.00	1 100.00
61550100	Entretien et petites réparations matériel	1 530.00	930.00	932.88	1 700.00	1 100.00	1 700.00	1 100.00	1 700.00	1 100.00	1 700.00
	Sous total :	3 060.00	1 860.00	1 865.74	2 400.00	1 700.00	2 400.00	1 700.00	2 400.00	1 700.00	2 400.00
0010-1-Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR ARLEQUIN											
60210000	Electricité	220.00	220.00	262.99	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
61432000	Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 500.00	1 500.00	1 554.02	1 600.00	1 600.00	1 600.00	1 600.00	1 600.00	1 600.00	1 600.00
61550100	Entretien et petites réparations matériel	270.00	270.00	152.92	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
62634000	Contrat téléphone ascenseur	270.00	270.00	284.08	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	Sous total :	1 990.00	1 990.00	2 254.01	2 200.00	2 200.00	2 200.00	2 200.00	2 200.00	2 200.00	2 200.00
0010-2-Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR BELLEVUE											
60210000	Electricité	270.00	270.00	323.66	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
61432000	Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 500.00	1 500.00	1 554.02	1 600.00	1 600.00	1 600.00	1 600.00	1 600.00	1 600.00	1 600.00
61550100	Entretien et petites réparations matériel	270.00	270.00	152.92	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
62634000	Contrat téléphone ascenseur	270.00	270.00	284.08	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	Sous total :	2 040.00	2 040.00	2 420.76	2 400.00	2 400.00	2 400.00	2 400.00	2 400.00	2 400.00	2 400.00
0010-3-Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR ESTAQUE											
60210000	Electricité	250.00	250.00	278.08	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
61432000	Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 500.00	1 500.00	1 554.02	1 600.00	1 600.00	1 600.00	1 600.00	1 600.00	1 600.00	1 600.00
61550100	Entretien et petites réparations matériel	270.00	270.00	152.92	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
62634000	Contrat téléphone ascenseur	270.00	270.00	284.08	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	Sous total :	2 020.00	2 020.00	2 269.10	2 200.00	2 200.00	2 200.00	2 200.00	2 200.00	2 200.00	2 200.00
0010-4-Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR OLYMPIA											
60210000	Electricité	250.00	250.00	262.32	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
61432000	Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 500.00	1 500.00	1 560.10	1 700.00	1 700.00	1 700.00	1 700.00	1 700.00	1 700.00	1 700.00
61550100	Entretien et petites réparations matériel	270.00	270.00	196.77	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
62634000	Contrat téléphone ascenseur	270.00	270.00	284.08	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	Sous total :	2 020.00	2 020.00	4 403.27	2 300.00	2 300.00	2 300.00	2 300.00	2 300.00	2 300.00	2 300.00
0010-6-Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR SITE VICTOIRE											
60210000	Electricité	250.00	250.00	252.75	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
61432000	Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 500.00	1 500.00	1 560.10	1 700.00	1 700.00	1 700.00	1 700.00	1 700.00	1 700.00	1 700.00
61550100	Entretien et petites réparations matériel	270.00	270.00	152.92	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
62634000	Contrat téléphone ascenseur	270.00	270.00	284.08	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	Sous total :	2 020.00	2 020.00	2 349.85	2 300.00	2 300.00	2 300.00	2 300.00	2 300.00	2 300.00	2 300.00
0010-6-Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR L'HERMITAGE											
60210000	Electricité	250.00	250.00	276.17	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
61432000	Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 500.00	1 500.00	1 554.02	1 600.00	1 600.00	1 600.00	1 600.00	1 600.00	1 600.00	1 600.00
61550100	Entretien et petites réparations matériel	270.00	270.00	152.92	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
62634000	Contrat téléphone ascenseur	270.00	270.00	284.08	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	Sous total :	2 020.00	2 020.00	2 267.19	2 200.00	2 200.00	2 200.00	2 200.00	2 200.00	2 200.00	2 200.00
0010-7-Ascenseurs - CHARGES ASCENSEUR LE GRAND PIN											
60210000	Electricité	250.00	250.00	324.05	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
61432000	Contrat étendu maintenance ascenseurs et monte-charge	1 500.00	1 500.00	1 554.02	1 600.00	1 600.00	1 600.00	1 600.00	1 600.00	1 600.00	1 600.00
61550100	Entretien et petites réparations matériel	270.00	270.00	152.90	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
62634000	Contrat téléphone ascenseur	270.00	270.00	284.08	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	Sous total :	2 020.00	2 020.00	2 315.05	2 300.00	2 300.00	2 300.00	2 300.00	2 300.00	2 300.00	2 300.00
0011-1-Chauffage - CHARGES CHAUFFAGE											

60120000	Eau chaude	12 000,00	12 000,00	-2,10	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
60210000	Electricite	2 600,00	2 600,00	2 583,77	2 600,00	2 600,00	2 600,00	2 600,00	2 600,00
60320000	Gas	62 000,00	62 000,00	53 723,71	56 000,00	56 000,00	56 000,00	56 000,00	56 000,00
61413000	Contrat P2 maintenance chauffiere	3 000,00	3 000,00	3 114,11	3 200,00	3 200,00	3 200,00	3 200,00	3 200,00
61413000	Contrat P3 maintenance chauffiere garantie totale	900,00	900,00	712,82	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00
61426000	Contrat maintenance P2 Eau Chaude Sanitaire	800,00	800,00	672,13	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00
61499000	Contrats de maintenance divers	2 800,00	2 800,00	2 068,69	2 800,00	2 800,00	2 800,00	2 800,00	2 800,00
	Sous total :	84 100,00	80 400,00	62 853,13	76 300,00	72 600,00	76 300,00	72 600,00	72 600,00
0012-1	Charges d'eau chaude - EAU CHAUDE: 01/10/2013 au 30/09/2014								
60111000	Eau froide	0,00	0,00	3 870,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
60120000	Eau chaude	0,00	0,00	8 455,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Sous total :	0,00	0,00	12 326,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0013-1	Charges d'eau froide - EAU FROIDE: 01/10/2013 au 30/09/2014								
60111000	Eau froide	0,00	0,00	9 325,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Sous total :	0,00	0,00	9 325,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0015-1	Garages - BLOC GARAGES/STE VICTOLYMPIA								
60210000	Electricite	450,00	450,00	103,33	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
61402000	Contrat maintenance portails portes	200,00	200,00	460,10	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
61560100	Entretien et petites reparations materiel	200,00	200,00	189,39	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
	Sous total :	650,00	650,00	752,82	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00
0016-1	Charges particulieres - COMPTEURS								
61426000	Contrat relevés et entretien compteurs	2 400,00	2 400,00	2 481,27	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00
	Sous total :	2 400,00	2 400,00	2 481,27	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00
0016-2	Charges particulieres - CHARGES UNITAIRES								
62360000	Divers tiers	0,00	0,00	375,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
	Sous total :	0,00	0,00	375,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
	Total	235 740,00	189 550,00	223 346,23	236 000,00	186 590,00	236 000,00	186 590,00	186 590,00



CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC

N° Proposition PM0162188

LE PRESENT CONTRAT DE MANDAT EST CONCLU ENTRE :

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE PARC CEZANNE

sis à LE PARC CEZANNE 57 AVENUE DES ECOLES MILITAIRES 13100 AIX EN PROVENCE

ci-après dénommé *le Syndicat*

D'UNE PART,

Et la société **NEXITY LAMY**, SAS au capital de 219 388 000,00 €, dont le siège social est situé 19 RUE DE VIENNE TSA 10034 75801 PARIS CEDEX 08, titulaire de la carte professionnelle n° G6328, délivrée par la Préfecture de Police de Paris, prise en la personne du signataire du présent contrat, dûment habilité à cette fin,

Avec une agence sise Nexity Aix Mirabeau 10 COURS MIRABEAU CS 70880 13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

NEXITY LAMY est garantie pour les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière visées par la loi dite HOGUET du 2 janvier 1970, par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions SOCAMAB, 128 RUE LA BOETIE 75008 PARIS.

NEXITY LAMY est assurée en responsabilité civile professionnelle par ALLIANZ IARD, 87 RUE DE RICHELIEU 75002 PARIS, sous le numéro de police 44 019 803.

ci-après dénommé *le Syndic*

D'AUTRE PART.

Le contrat de syndic a pour objectif de définir les obligations et tâches de gestion confiées par le syndicat des copropriétaires à NEXITY LAMY, consécutivement au mandat donné par l'Assemblée Générale de la copropriété en date du 11/03/2015, et de fixer les modalités de rémunération de NEXITY LAMY.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le **syndicat des copropriétaires** confie à **NEXITY LAMY**, qui accepte, les fonctions de syndic de l'immeuble ci-dessus mentionné, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, modifiés, aux clauses et conditions ci-après définies :

I – DUREE

Le présent contrat est conclu pour une durée de 1 an(s) 20 jour(s)

Il entrera en vigueur le 12/03/2015 et prendra fin le 31/03/2016

Le contrat ne pourra être résilié pendant cette période par le syndicat que pour un motif grave et légitime, porté à la connaissance du syndic par lettre recommandée avec accusé de réception et de l'assemblée générale des copropriétaires, qui devra alors statuer à la majorité de l'Article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic, de son côté, pourra, pendant la même période, mettre fin à ses fonctions à condition d'en prévenir, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, chaque copropriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins trois mois à l'avance, en indiquant les motifs graves et légitimes motivant sa décision. Il convoquera l'assemblée générale pour acter la démission, et invitera le syndicat des copropriétaires à désigner son successeur.

II – MISSIONS

NEXITY LAMY accepte le mandat de syndic tel qu'il résulte des dispositions légales en vigueur et du règlement de copropriété. Le contrat de mandat se décompose d'une part en missions de prestations de gestion courante et d'autre part en actes de gestion particulière résultant de situations spécifiques ou de décisions spéciales prises par le syndicat des copropriétaires.

II-A. PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

1. PRESTATIONS INVARIABLES DE GESTION COURANTE

Toutes prestations énumérées dans la liste figurant en annexe de l'arrêté du 19 mars 2010 modifiant l'arrêté du 2 décembre 1986 (annexe 2 visant les syndicats de copropriété) relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels (Cf. Annexe 2 du présent contrat de syndic).

2. PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

Assemblée générale

- Les heures de tenue de l'assemblée générale annuelle et du conseil syndical préparatoire, quelles qu'en soient les durées, pendant les jours et heures ouvrables et jusqu'à 20 heures
- La tenue de 2 conseils syndicaux supplémentaires dans la limite des jours et heures visés à l'alinéa précédent.
- Mise à disposition dans les locaux du syndic d'une salle pour la tenue de l'assemblée générale sous réserve de disponibilité

Administration et gestion de la copropriété

- Les frais administratifs à l'exclusion de ceux définis au barème des prestations particulières (Annexe 1) au titre du remboursement des frais divers.
- 12 visites des parties communes de la copropriété par le représentant du syndic en charge de la copropriété.
- Toutes prestations non récurrentes mais prévisibles dans la gestion de copropriété, telle que :
 - gestion et suivi de sinistres,
 - gestion et suivi de procédures contentieuses de recouvrement de charges,
 - ainsi que toute étude et mise en œuvre des modifications pouvant intervenir dans la gestion financière, comptable et juridique de la copropriété.
- Conservation et gestion des archives du syndicat.

Recouvrement des charges

- Les lettres de relance simple (y compris frais d'affranchissement)

II-B. PRESTATIONS PARTICULIERES NON COMPRISES DANS LE FORFAIT ANNUEL

Assemblée générale

- Tenue de l'assemblée générale annuelle et du conseil syndical préparatoire **en dehors des jours et heures ouvrables**, après 20 heures
- Tenue des assemblées générales et des conseils syndicaux au-delà du nombre inclus au titre des prestations de gestion courante, en dehors des jours et heures ouvrables, après 20 heures

Administration et gestion de la copropriété

- Visite(s) supplémentaire(s) des parties communes de la copropriété.
- Toute prestation non définie aux prestations de gestion courante, liée à un événement imprévisible (sinistre exceptionnel dont l'indemnité est supérieure à 3000 € et procédure contentieuse autre que recouvrement de charges), nécessitant la mobilisation de moyens au-delà des missions normales de gestion courante décrite au II-A.

II-C. PRESTATIONS VARIABLES DEFINIES AU BAREME EN ANNEXE 1

III – REMUNERATION

Tous les prix figurant au présent contrat sont exprimés en Hors taxes, les prix « Toutes Taxes Comprises » étant mentionnés pour une parfaite information du client. Ils sont calculés selon le taux de TVA en vigueur à ce jour. En cas de variation de ce taux les honoraires « Toutes Taxes Comprises » évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

III-A. GESTION COURANTE : REMUNERATION, GESTION BANCAIRE, GARANTIES FINANCIERES ET COMPTE DE TRESORERIE

Pour les missions définies précédemment (paragraphe II A, page 2), au titre des prestations invariables de gestion courante de la copropriété et pour la période correspondante à l'exercice comptable, les honoraires sont fixés à :

Gestion par compte bancaire séparé

Exercice	Total HT	TVA	TOTAL TTC
1er exercice comptable	16 500,00 €	3 300,00 € (20,00)	19 800,00 €

Conformément aux dispositions prises par l'assemblée générale des copropriétaires au vu de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, les fonds du syndicat seront versés sur le compte bancaire ouvert au nom du syndicat des copropriétaires. Le syndicat des copropriétaires bénéficie de la garantie des fonds déposés, délivrée par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions SOCAMAB pour un montant de 500000000,00 Euros, à la date d'approbation du présent contrat de mandat.

Les honoraires seront payables d'avance, par prélèvement. Pour la période comprise entre la fin de l'exercice comptable et le terme du mandat, la rémunération du syndic sera égale aux honoraires de l'exercice proratés.

Les honoraires seront répartis entre les copropriétaires selon les modalités prévues à l'Article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

III-B. « VACATIONS HORAIRES »

Pour les missions définies précédemment (paragraphe II B, page 2), la rémunération du syndic s'effectuera sur la base d'honoraires de vacations horaires par collaborateur au tarif de :

	Vacation horaire (TVA 20.00 %)	
	HT	TTC
Vacation horaire heures ouvrables	65,00 €	78,00 €
Vacation horaire hors heures ouvrables après 20 heures	130,00 €	156,00 €
Vacation horaire hors heures ouvrables après 22 heures	172,25 €	206,70 €

Les heures ouvrables s'entendent comme les heures d'ouverture du cabinet de syndic, soit :

	Matin		Après-midi	
	de	à	de	à
Lundi	09h00	12h00	14h00	18h00
Mardi	09h00	12h00	14h00	18h00
Mercredi	09h00	12h00	14h00	18h00
Jeudi	09h00	12h00	14h00	18h00
Vendredi	09h00	12h00	14h00	18h00
Samedi				

III-C. AUTRES PRESTATIONS VARIABLES

Le syndic assure pour le compte du syndicat de copropriété des prestations particulières. Celles-ci sont définies et valorisées au barème en annexe 1.

Le syndic peut assurer également pour le compte d'un ou plusieurs copropriétaires des prestations particulières. Celles-ci sont imputables directement au seul copropriétaire concerné, notamment au titre de l'article 10-1 de la loi précitée. Ces prestations et leurs valorisations sont définies au barème en annexe 3 et communiquées pour la seule information des copropriétaires.

IV – ELECTION DE DOMICILE – LITIGES

Les parties font élection de domicile :

- La copropriété : à l'adresse du syndic en fonction
- Le syndic : en ses bureaux

En cas de litiges, la juridiction du lieu de situation de l'immeuble sera seule compétente (article 61-1 du décret du 17 mars 1967).

Fait à AIX EN PROVENCE CEDEX 1

le 11/03/2015

PIERRE BERIDOT
Gestionnaire

ANNEXE 1 - BAREME DES PRESTATIONS VARIABLES

Valeurs : 1^{er} janvier 2015 (TVA 20.00 %)

A la charge du Syndicat des Copropriétaires

	HT	TTC
Frais administratifs		
Convocation assemblée générale supplémentaire	301,00 €	361,20 €
Travaux votés en assemblée générale autres que travaux de maintenance		
Conformément aux dispositions de l'ART 18-1A de la loi du 10 juillet 1965, le montant des honoraires, exprimé en % du montant HT des travaux, est fixé par un vote de l'assemblée générale.		
Remboursement de frais divers		
Frais d'affranchissement (Notifications des convocations, diffusion des procès-verbaux des assemblées générales et envois exceptionnels en nombre)	Frais réels	

ANNEXE 2 - A L'ARRETE DU 19 MARS 2010 :
LISTE MINIMALE DES PRESTATIONS DE GESTION COURANTE

I. - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

I-1. Elaboration et envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions (*).

I-2. Réunion du conseil syndical précédant l'assemblée générale. — Objet de la réunion.

I-2.1. Etablissement de l'ordre du jour.

I-2.2. Présence du syndic ou de son représentant [il convient de préciser expressément la durée contractuelle prévue comme incluse dans le forfait ainsi que les jours et les plages horaires convenus].

I-3. Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

I-4. Tenue de l'assemblée générale.

I-4.1. Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs.

I-4.2. Tenue du registre des procès-verbaux.

I-4.3. Procès-verbal : rédaction du procès-verbal lorsque le syndic est élu secrétaire.

I-4.4. Envoi et notification du procès-verbal (*).

I-4.5. Affichage dans les parties communes de la copropriété d'un procès-verbal abrégé mentionnant les résolutions relatives à l'entretien de la copropriété et aux travaux.

I-4.6. Présence du syndic ou de son représentant [il convient de préciser expressément la durée contractuelle prévue comme incluse dans le forfait ainsi que les jours et les plages horaires convenus].

II. — COMPTABILITÉ GÉNÉRALE DE LA COPROPRIÉTÉ

II-1. Etablissement du compte de gestion générale et des annexes du syndicat des copropriétaires.

II-1.1. Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.

II-1.2. Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical.

II-2. Compte copropriétaires.

II-2.1. Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires.

II-2.2. Tenue des comptes des copropriétaires.

II-2.3. Appel des provisions sur budget prévisionnel (*).

II-2.4. Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie lorsque les compteurs sont déjà installés lors de la désignation du syndic.

II-3. Compte fournisseurs. — Factures.

II-3.1. Vérification et paiement des factures.

II-4. Remise au syndic successeur de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.

II-5. Compte bancaire séparé ou, le cas échéant, compte du cabinet en cas de dispense (possibilité de prix différencié selon le choix de la copropriété).

III. - ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ EN CONFORMITÉ AVEC LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

III-1. Archives du syndicat.

III-1.1. Détention :

Détention, conservation des archives utiles dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble [il convient de préciser expressément leur nature, leur volume et leur ancienneté], notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les contrats de travail des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de

maintenance des équipements communs, ainsi que toute pièce administrative datant de moins de deux ans.

III-1.2. Transmission des archives au syndic successeur.

III-1.3. Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur.

III-2. Conseil syndical. — Obligations administratives.

III-2.1. Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat (*).

III-2.2. Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.

III-3. Entretien et maintenance.

III-3.1. Visite de la copropriété dans les conditions définies au contrat (nombre et modalités à préciser).

III-3.2. Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel.

III-3.3. Gestion de tous les diagnostics/dossiers obligatoires.

III-3.4. Carnet d'entretien : établissement et mise à jour pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n° 2001-477 du 30 mai 2001

III-3.5. En vue de la consultation en assemblée générale, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

III-3.6. Gestion des travaux d'entretien et de maintenance.

IV. - ASSURANCES

IV-1. Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat et avec l'accord préalable du syndicat.

IV-2. Déclaration des sinistres concernant :

— les parties communes ;

— les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.

IV-3. Règlement des indemnités aux bénéficiaires.

V. — GESTION DU PERSONNEL

V-1. Recherche et entretien préalable (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris) ().**

V-2. Etablissement du contrat de travail et, le cas échéant, de ses avenants ().**

V-3. Paiement du salaire et de toute indemnité, prime... due au salarié ().**

V-4. Tenue du livre des salaires et édition des bulletins de paie ().**

V-5. Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux ().**

V-6. Attestations et déclarations obligatoires ().**

V-7. Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité ().**

V-8. Mise en place du DUERSST et mise à jour ().**

V-9. Gestion de la formation du personnel du syndicat ().**

V-I. DIVERS

V-I.1. Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat.

(*) Prestations hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements. (**) Prestations effectuées de façon habituelle si présence de personnel du syndicat des copropriétaires

ANNEXE 3 - PRESTATIONS VARIABLES DUES PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
ET IMPUTABLES AU SEUL COPROPRIETAIRE CONCERNE
Valeurs : 1er janvier 2015 (TVA 20.00 %)

	HT	TTC
Recouvrement des charges		
Mise en demeure	29,26 €	35,11 €
Dernier avis avant poursuite / Pré-contentieux	37,62 €	45,14 €
Chèques et effets impayés - Rejets de prélèvements (+ frais bancaires)	29,26 €	35,11 €
Etat daté		
Etablissement Etat daté - Article 10-1 Loi du 10 juillet 1965 : renseignement notaire, situation comptable et financière du copropriétaire concerné, informations administratives et juridiques	303,38 €	364,06 €
Actualisation de l'état daté, par actualisation	79,43 €	95,32 €

PARC CÉZANNE - Assemblée Générale du 11 mars 2015

Rapport d'activité du conseil syndical

1 COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical sortant, élu par l'assemblée générale (AG) du 01/04/2014, est constitué des membres suivants : M. Bayle ; M. Burdett ; M. Carron (président) ; Mme D'Onorio ; Mme Parisot ; M. Poss ; Mme Thibault ; Mme Wolkowitsch.

L'activité du conseil syndical intervient de concert avec M. Béridot chargé par NEXITY de conduire le mandat de syndic qui lui est confié par l'AG. Elle a pour objectifs d'assister le syndic dans l'accomplissement de son mandat, d'en contrôler la bonne exécution, de suivre la réalisation des dépenses en référence au budget voté par l'AG et de proposer les mesures à prendre en cas de problème, d'instruire toute affaire courante importante ainsi que les principales questions qui devront être présentées pour décision à la prochaine AG, et d'informer les copropriétaires de toutes affaires les concernant. Le conseil syndical complète la fonction de maîtrise d'ouvrage déléguée au syndic, dans le cadre des mandats qui lui sont explicitement confiés par l'AG, comme il sera présenté plus loin.

Le conseil syndical s'est réuni quatre fois depuis la dernière AG. Chacune de ces réunions a fait l'objet d'un compte-rendu porté à connaissance des copropriétaires par affichage dans les halls d'entrées et mise à disposition sur le site internet de la copropriété (<http://www.parc-cezanne.fr>).

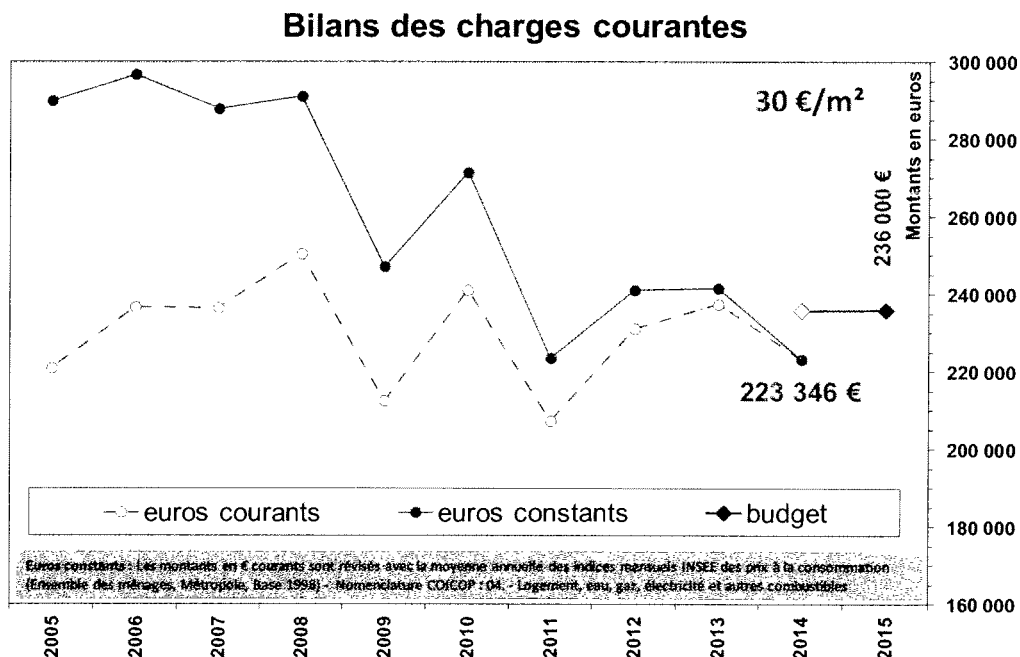
Les visites bimensuelles de M. Béridot auxquelles participent quelques représentants du conseil syndical, et parfois des copropriétaires, sont aussi l'occasion de faire un point plus rapproché des questions en cours, et d'identifier les problèmes qui méritent d'être instruits. Des visites conjointes avec des entreprises prestataires permettent de mieux définir les commandes qui leur sont passées, et de contrôler l'exécution de leurs prestations.

2 BILAN DES DÉPENSES ET RÉVISION DU BUDGET

2.1 BILAN DES DÉPENSES DE L'EXERCICE 2013-2014

Le bilan du dernier exercice, soit 223 346 €, s'établit en retrait de 5,3% par rapport au budget. L'écart est important. Il s'explique principalement par une dépense de gaz beaucoup moins importante que prévu du fait d'un hiver très clément et malgré l'imputation sur l'exercice des régularisations rétroactives du prix du gaz pour les deux exercices antérieurs à hauteur de 7 000 € environ. Il s'explique aussi par des dépenses moins importantes que prévu en ce qui concerne l'entretien et les petites réparations imputées sur les charges bâtiments, l'achat d'eau à la Ville, et les travaux de replantation des espaces verts. Pour un certain nombre de postes, les dépenses se sont avérées plus importantes que prévu, notamment les ascenseurs du fait d'une grosse réparation à l'Olympia, mais elles n'ont pas compensé les économies réalisées par ailleurs.

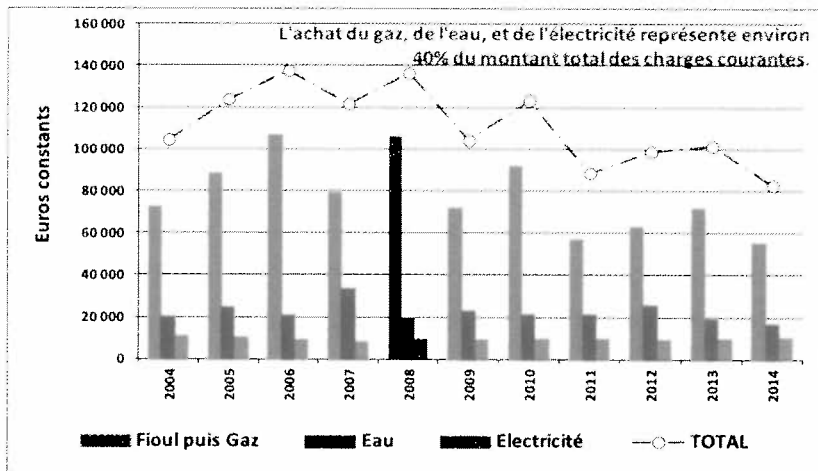
Le graphique ci-contre présente l'évolution des dépenses courantes sur les dix dernières années. Considérant les dépenses en euros constants, on observe une tendance générale à la baisse sur les six dernières années, notamment depuis la rénovation de la chaufferie réalisée en 2010. La renégociation d'un certain nombre de contrats, les travaux de rénovation réalisés et quelques investissements nouveaux, permettent également une maîtrise de l'évolution des dépenses.



4i

La variation de la dépense pour achat de l'énergie de chauffage, de l'eau, et de l'électricité est représentée sur le graphique ci-contre. Elle représente globalement environ 40% du budget des charges courantes. Elle est stabilisée depuis 2011 en-dessous de 100 000 € grâce au passage au gaz, mais aussi du fait que la rigueur des hivers s'est toujours située en-dessous de la moyenne annuelle régionale.

Le coût moyen des charges courantes s'est donc établi sur le dernier exercice à 30 € par m² de surface habitable.



2.2 RÉVISION DU BUDGET

Une proposition de révision du budget de l'exercice en cours (2014-2015) et du prochain exercice (2015-2016) a été instruite par le conseil syndical pour être présentée au vote de l'AG. Le montant total, soit 236 000 €, reste pratiquement inchangé. Mais un certain nombre de postes ont été réajustés pour mieux coller à la réalité des dépenses observées dans les derniers bilans, pour afficher les objectifs de gestion, et pour permettre un pilotage plus serré en cours d'année. L'objectif général de gestion des charges courantes est donc qu'à budget constant, les économies qu'il est possible de réaliser sur certains postes soient réinvesties dans l'amélioration des services et de l'entretien du patrimoine.

Un certain nombre de postes sont revus à la hausse parce que les prévisions n'avaient pas été réajustées par rapport aux dépenses effectives constatées : curage des canalisations, EDF bâtiments et ascenseurs, maintenance des portes garages, relevés des compteurs, maintenance ascenseurs, téléphone ascenseurs, entretien et petites réparations matériels (charges communes).

Le budget « eau froide bâtiments » qui comprend aussi l'eau froide pour fabriquer l'eau chaude sanitaire (ECS), est ramené de 15 000 € à 13 000 €, moyenne des deux dernières années (cf. § 8.1).

L'achat du gaz (chauffage + ECS) représente entre ¼ et 1/3 du total des charges courantes. Le budget révisé sur ce poste est en forte baisse, à 66 000 € au lieu de 74 000 € prévu au budget initial. Le nouveau montant correspond à la dépense pour la consommation d'une année climatique moyenne, comme explicité plus loin. La perspective pour l'exercice en cours correspond à un prix du gaz à la baisse. Des actions sont engagées pour inciter aux économies d'énergie, qui seront décrites plus loin (cf. § 7.1).

Le budget du poste « entretien des parties communes » a été légèrement augmenté, à 31 000 €. Une renégociation du contrat avec l'entreprise NEJ interviendra prochainement pour préciser les prestations, considérant qu'il y a une forte demande d'amélioration du service.

Le budget d'entretien des espaces verts est calé au niveau de la dépense observée sur le dernier exercice. Le contrat doit être renouvelé parce qu'il est trop ancien et obsolète, et parce qu'il y a une forte demande d'amélioration du service sur ce poste (cf. § 4.2). Le budget investissement pour ces mêmes espaces verts est porté de 2 000 € à 3 000 € pour permettre d'engager des actions d'amélioration (cf. § 4.3).

L'outil extranet mis récemment à disposition du conseil syndical par NEXITY permet aujourd'hui un suivi efficace de l'évolution des dépenses des charges courantes. Il permettra de prendre en temps utile les dispositions nécessaires pour tenir les objectifs budgétaires fixés par l'AG.

3 EXÉCUTION DES DÉCISIONS DE L'AG DU 1^{ER} AVRIL 2014

3.1 MENUISERIES EXTÉRIEURES

Dans sa résolution n°15, l'AG du 1^{er} avril 2014 a autorisé les copropriétaires participant à l'opération groupée à procéder au changement de leurs menuiseries extérieures, considérant les engagements pris pour respecter l'harmonie des façades dans le respect du règlement de copropriété. Elle a demandé au conseil syndical de lui rendre compte de l'exécution de cette résolution au terme de cette opération.

Tous les travaux ont été réalisés par l'entreprise BELISOL sous maîtrise d'œuvre de M. Massol, conformément aux dispositions présentées à l'AG. Une première tranche de travaux concernant 33 copropriétaires s'est achevée début décembre 2014. Quelques commandes supplémentaires ont été passées en novembre dernier dont les travaux sont en cours de réalisation en février 2015. Au terme de l'opération groupée, 37 copropriétaires y auront participé, pour un montant global d'investissement voisin de 370 000 € TTC. Avec les logements déjà rénovés antérieurement, on estime que 43 copropriétaires auront rénové tout ou partie de leurs menuiseries extérieures au terme de l'opération groupée, soit de l'ordre de 46% des fenêtres, et près de 30% des volets roulants, exprimé en

4

termes de surfaces des ouvertures (aux dimensions du génie-civil). Le coût moyen, y compris la maîtrise d'œuvre pour la phase travaux, s'est établi à moins de 650 €/m² pour les fenêtres, et 210 €/m² pour les volets roulants.

En référence à l'article 7 du règlement de copropriété relatif aux « *droits et obligations des propriétaires et occupants* », il est rappelé qu'après l'achèvement de l'opération groupée, toute nouvelle rénovation des huisseries extérieures, qu'il s'agisse des fenêtres ou des volets, devra faire l'objet d'une **déclaration préalable auprès du syndic**. Si les spécifications techniques déterminantes pour l'harmonie de façades sont conformes à celles spécifiées pour l'opération groupée, le syndic, sur avis du conseil syndical, pourra donner l'autorisation de réaliser les travaux. Dans le cas contraire, le demandeur devra obtenir le consentement de la majorité des copropriétaires réunis en Assemblée Générale, comme l'exige le règlement de copropriété.

Cette opération n'a généré aucune dépense imputable sur le budget de la copropriété, ni au titre des charges courantes, ni au titre des charges exceptionnelles, s'agissant de parties privatives.

3.2 RÉNOVATION DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

Dans sa résolution n°16, l'AG du 1^{er} avril 2014 a confié au syndic et au conseil syndical la mission de présenter un marché de travaux à l'AG 2015, portant sur les travaux prioritaires de rénovation des installations électriques des parties communes, et sur l'amélioration de l'éclairage intérieur, avec l'assistance du cabinet Lumière et Couleurs (M. Sanial), maître d'œuvre.

Un dossier de consultation des entreprises a été préparé par le maître d'œuvre sur la base du programme général présenté à la dernière AG. Après validation par le conseil syndical, il a été adressé début novembre par le syndic à huit entreprises. Faute d'avoir obtenu des offres à la date de remise des plis initialement fixée le 1^{er} décembre, celle-ci a été repoussée jusqu'au début janvier 2015. Malgré de nombreuses relances de la part du syndic, et promesses de réponses, une seule offre était disponible le jour de l'ouverture des plis intervenue le 15/01/2015 dans les bureaux de NEXITY en présence de trois représentants du conseil syndical. Un rapport d'analyse d'offres a été rédigé par le maître d'œuvre qui est joint à la convocation de l'AG. Ses principales conclusions ainsi que les éléments de décision pour le vote des travaux par la prochaine AG sont présentés plus loin, au paragraphe 6.

3.3 ÉLAGAGE DES ARBRES

Dans sa résolution n°17, l'AG du 1^{er} avril 2014 a confié au syndic et au conseil syndical le mandat de faire procéder à l'élagage des arbres de la copropriété pour un montant maximum de 14 256 € TTC. Une attention particulière a été portée à cette opération par le conseil syndical, considérant les controverses intervenues lors du débat précédant le vote de cette résolution par l'AG, faute que des explications suffisamment claires et complètes aient été fournies préalablement.

Il s'agissait d'une opération ponctuelle destinée à remédier à un manque d'entretien de la strate arborée, qui n'entre pas dans le cadre du programme d'entretien courant des espaces verts. Elle avait pour principal objectif d'éliminer les branches mortes, mais aussi un certain nombre de sujets morts ou condamnés à très court terme, dans le but d'améliorer la sécurité des biens et des personnes par rapport aux risques de chutes et d'incendie. Elle avait aussi pour objectif de maîtriser le développement de certains sujets proches des façades et des voies de circulation. Elle a contribué au maintien du patrimoine arboré qui constitue une composante essentielle de la qualité de l'environnement de la résidence.

Un inventaire détaillé a tout d'abord été établi. Il est principalement basé sur celui élaboré par l'ONF en 2008. Aux 65 arbres inventoriés par l'ONF qui restaient en place avant l'opération, ont été ajoutés les arbres ou arbustes qui méritaient d'être considérés pour la gestion du patrimoine arboré. Au total l'inventaire comportait donc un peu plus d'une centaine de sujets avant l'opération. Ce patrimoine est constitué pour l'essentiel par des pins (pins noirs, pin parasol, pins d'Alep) et par une demi-douzaine de cèdres.

Le programme détaillé de l'opération a été établi en intégrant les avis et recommandations émis par les trois entreprises présélectionnées à l'occasion des visites conjointes réalisées avec chacune d'elles. Le programme définitif a été arrêté dans le cadre de la négociation intervenue avec l'entreprise retenue à l'issue de la consultation d'entreprises, pour tenir compte de ses préconisations et des arbitrages intervenus concernant les options qui se présentaient. L'opération a finalement concerné un peu plus de 90 sujets. Noter que cinq grands pins ont été exclus de l'opération, par mesure d'économie, parce qu'ils ne présentent pas d'enjeux importants car situés dans une zone excentrée au Nord du Gd-Pin.

Le programme détaillé de l'opération a été mis à disposition des copropriétaires sur le site internet de la copropriété préalablement à la réalisation des travaux, accompagné d'un inventaire photographique permettant d'identifier chaque arbre concerné, ainsi que d'une note d'information affichée dans les bâtiments.

Chacune des trois entreprises consultées sur la base d'un même programme établi par le conseil syndical ont remis une offre.

L'entreprise EVS, déjà titulaire du contrat d'entretien courant des espaces verts, a remis une offre très succincte dans sa forme, et pour un montant de 17 400 € TTC. Aucun mémoire technique ni sous-détail du prix n'a été

fourni. Le coût des travaux s'étant avéré bien supérieur au budget maximum défini par l'AG, soit 14 256 € TTC, cette offre a été éliminée.

L'offre de l'entreprise Arbres et Collines s'est avérée très complète. La qualité du mémoire technique (charte, sous-détail, options proposées, moyens mis en œuvre ...) a confirmé la très bonne impression générale des participants à la visite conjointe intervenue en juillet. L'entreprise a présenté des suggestions pertinentes pour modifier et compléter le programme spécifié. Le montant de la solution de base correspondant au programme original s'est établi à 11 982 € TTC, porté à 14 418 € avec les options proposées par l'entreprise.

Le montant de l'offre de l'entreprise Jardins Sestian s'est établi à 12 288 € TTC. L'entreprise n'a pas présenté de sous détail du prix global, ni de mémoire technique. Le programme correspondant à son offre n'étant pas strictement identique à celui de l'offre d'Arbres et Collines, il convient de porter ce dernier à 12 414 € TTC pour comparer le coût des travaux à programmes équivalents. L'écart s'est donc avéré très faible, soit 126 € (1%) à l'avantage de Jardins Sestian. Cet écart n'est pas apparu suffisant pour compenser les deux avantages déterminants de l'offre d'Arbres et Collines : d'une part sa qualité technique ; d'autre part le fait que l'on disposait d'un programme complémentaire en option qui permettait de réaliser une opération complète sur l'ensemble du patrimoine arboré, sans avoir à y revenir avant une quinzaine d'années.

Après analyse des offres, le choix du syndic et du conseil syndical s'est donc porté sur l'entreprise **Arbres et Collines** avec laquelle a été engagée une négociation pour mettre au point le programme définitif. Après arbitrages, le montant du programme définitif s'est donc établi à **12 978 € TTC**.

Les travaux ont été réalisés en novembre et décembre 2014, selon le programme et pour le montant prévus. La qualité des prestations s'est avérée excellente. Le patrimoine arboré se trouve aujourd'hui revalorisé et dans un état tel qu'aucune intervention ne sera a priori nécessaire avant une quinzaine d'années. Il conviendra néanmoins de faire réaliser un suivi par un prestataire spécialisé d'ici quatre ou cinq ans pour vérifier l'état de quelques arbres pour lesquels des problèmes ont pu être identifiés à l'occasion de l'intervention de l'entreprise.



Les deux premiers pins dans l'allée centrale, avant et après élagage

Il convient de noter que les prestations d'abattage des pins présentées au vote de l'AG (cf. § 4.1) ont été négociées dans le cadre de l'opération d'élagage, bien qu'elles soient dissociées en termes de commande et de réalisation des travaux.

3.4 TRAVAUX DIVERS

Deux résolutions ont été votées par l'AG du 1^{er} avril 2014 concernant des petits travaux de réfection.

La résolution n°19 concerne la réfection des parties endommagées du dallage en pierre de la cour des mûriers. Les travaux ont été réalisés pour un montant de 1 486 € TTC comme prévu. La dépense a été imputée au titre du budget des charges courantes sur l'exercice en cours (2014-2015).

La résolution n°21 concerne la réfection des peintures de la descente d'escalier vers les garages en sous-sol de l'Olympia. Les travaux ont été réalisés pour un montant de 1000 € TTC comme prévu. La dépense a été imputée au titre du budget des charges exceptionnelles affectées au bâtiment Olympia sur l'exercice en cours (2014-2015).

3.5 DÉPENSES AU TITRE DES TRAVAUX EXCEPTIONNELS VOTÉS PAR L'AG

Le tableau ci-dessous présente la récapitulation des coûts des prestations et travaux décidés par l'AG du 1^{er} avril 2014 au titre des dépenses exceptionnelles.

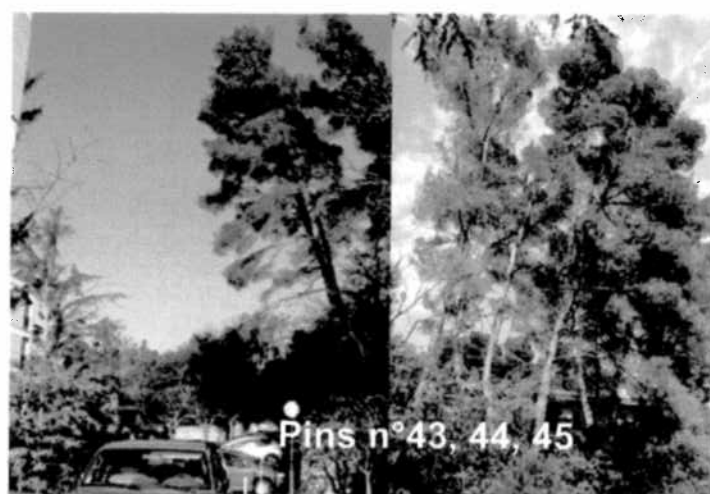
**Bilan des dépenses réalisées en exécution des décisions spécifiques
de l'AG du 1^{er} avril 2014**

N° résolution	Opération	Nature des prestations	Montants TTC		Natures de charges	
			voté	réalisé ou révisé		
15	Menuiseries extérieures	Travaux de rénovation sur parties privatives	sans objet		parties privatives - dépense globale voisine de 370 000 € TTC	
16	Installations électriques	Maîtrise d'œuvre (consultation entreprises et marché de travaux)	2.4% du montant du marché de travaux	4 700 €	2 567 €	charges communes générales - charges exceptionnelles - exercice 2014-2015
17	Gestion des arbres	Travaux d'élagage	montant maximum	14 256 €	12 978 €	charges communes générales - charges exceptionnelles - exercice 2014-2015
19	Cour des mûriers	Travaux de réfection partielle du dallage en pierres	forfait	1 486 €	1 486 €	charges communes générales - charges courantes - exercice 2013-2014
21	Peinture Olympia	Remise en peinture escaliers vers garages	montant maximum	1 000 €	1 000 €	charges bâtiment Olympia - Charges exceptionnelles
Montant global				21 442 €	18 031 €	

4 GESTION DES ESPACES VERTS

4.1 ABATTAGE DES PINS N° 21, 43, 44, 45

Les abattages des pins dangereux doivent intervenir en complément de l'opération d'élagage réalisée en 2014 (cf.3.3). Dans le cadre des investigations faites à l'occasion de la mise au point cette opération, la dangerosité du pin n°21 dont l'abattage a été refusé par la dernière AG a été confirmée, avec un caractère d'urgence. Elles ont aussi confirmé la dangerosité des trois pins qui pendent au-dessus du grand parking face à l'Arlequin (n°43, 44, 45) dont le risque de chute avait déjà été identifié par l'ONF en 2008. L'entreprise Arbres et Collines a proposé l'abattage de ces arbres, en option dans son offre. Ces abattages ont été dissociés de l'opération d'élagage au stade de sa réalisation parce que, s'agissant d'éléments du patrimoine, cela nécessite un vote spécifique de l'AG, comme cela fut le cas pour le pin n°21 lors de la dernière AG.



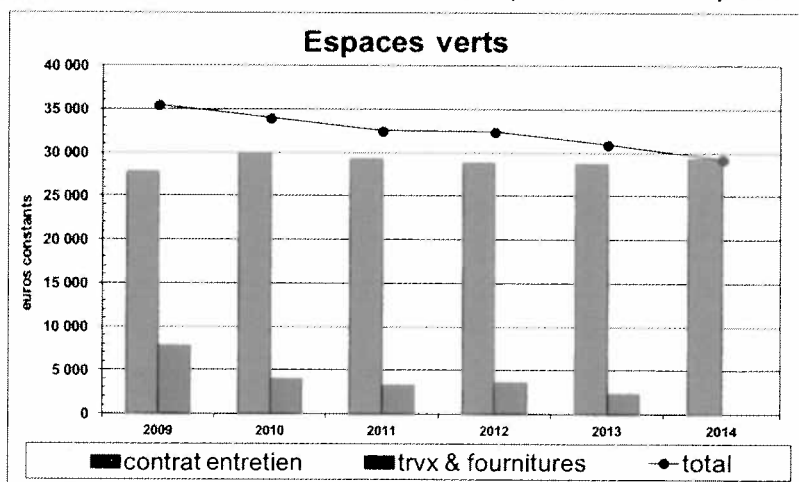
L'abattage de ces quatre pins est donc présenté au vote de l'AG 2015 sous deux résolutions : l'une pour le pin n°21, l'autre pour les pins n°43, 44, et 45. Le coût des travaux a été établi dans le cadre de la consultation lancée pour le choix d'un prestataire pour l'opération d'élagage des arbres, et donc dans un contexte concurrentiel. Il est donc proposé à l'AG de réaliser ces travaux et d'en confier la réalisation à la même entreprise que pour l'opération d'élagage, Arbres et Collines, pour le montant de 576 € TTC pour le pin n°21, et de 1200 € TTC pour l'ensemble des pins 43, 44, et 45, soit un budget global de 1 776 € TTC.

4.2 CONTRAT D'ENTRETIEN

Le contrat d'entretien courant des espaces verts est confié à l'entreprise EVS depuis plus de huit ans. La dépense pour le dernier exercice s'est établie à près de 30 000 € TTC. Les clauses de ce contrat sont aujourd'hui pour la plupart obsolètes et incomplètes. Le conseil syndical sortant s'était fixé l'objectif de le renouveler avec la perspective d'améliorer le service rendu. Il n'a pas pu être atteint, faute de disponibilités au sein du conseil syndical pour instruire la question, et compte tenu des autres objectifs déjà engagés et prioritaires. Il est proposé que la question soit reprise par le conseil syndical élu par la prochaine AG.

4.3 RENOUELEMENT DES VÉGÉTAUX ET PROGRAMME D'AMÉLIORATION

Le budget prévu pour le remplacement des végétaux et les travaux d'amélioration des espaces verts non prévus dans le cadre de l'entretien courant n'a pas été mobilisé sur le dernier exercice. On peut considérer cela comme raisonnable, considérant l'opération d'élagage réalisée dans le cadre des charges exceptionnelles. Pour l'exercice en cours et le suivant, la proposition présentée avec la révision du budget de porter ce poste de 2 000 à 3 000 €, offre la possibilité d'engager un programme d'action conséquent. Ce programme reste à concevoir, avec l'objectif qu'il soit équitablement réparti dans l'espace, échelonné dans le temps pour être compatible avec le financement disponible, et non générateur de charges d'entretien courantes excessives.



5 PETITS TRAVAUX D'ENTRETIEN ET D'AMÉLIORATION

Parmi les petits travaux d'entretien réalisés, en cours de réalisation, ou déjà prévus, une intervention mérite d'être signalée. Elle a déjà fait l'objet d'une commande et les travaux seront réalisés incessamment. Elle concerne l'installation de poteaux en bois afin d'empêcher le stationnement gênant devant le Bellevue, en complément et remplacement des poteaux métalliques existants, ainsi qu'à l'entrée du bloc garages. Le montant des travaux est inférieur à 1 000 € TTC.

6 TRAVAUX DE RÉNOVATION DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

6.1 ÉQUIPEMENTS DES PARTIES COMMUNES ET ÉCLAIRAGE INTÉRIEUR

Les conditions de la consultation lancée auprès des entreprises ont été présentées au paragraphe 3.2. L'offre de la seule entreprise ayant répondu, VR-Énergie, s'avère recevable bien qu'elle ne puisse pas être opposée à une offre concurrente, parce qu'elle est conforme au cahier de charges de consultation, et parce que le montant des travaux s'avère très largement inférieur à l'estimation du maître d'œuvre. Les raisons de l'écart avec l'estimation du maître d'œuvre sont explicitées dans son rapport d'analyse d'offres. Il apparaît que le niveau de prix obtenu est très intéressant, inférieur de 48% à celui annoncé lors de la dernière AG, du fait principalement du contexte économique très favorable, et du regroupement dans une même opération des travaux prioritaires et des travaux de rénovation de l'éclairage intérieur. Le fait qu'aucune autre entreprise n'ait répondu s'explique par le volume des travaux, à la fois trop gros pour une entreprise artisanale, et trop faible pour une entreprise habituée à des programmes immobiliers ou des marchés publics. Le budget de l'opération est présenté dans le tableau ci-dessous. Il comprend la dépense de maîtrise d'œuvre confiée au cabinet Lumière et Couleur (M. Sanial) dans le cadre du contrat déjà négocié et qui a déjà été présenté lors de l'AG du 1^{er} avril 2014.

Lots de travaux		Marché de travaux				Maîtrise d'œuvre taux 1,6%	Montant total TTC		
		Montant HT			TVA 10%			montant TTC	
		Travaux prioritaires	éclairage intérieur	Total					
1	Bâtiment Arlequin	par bâtiment R+3	5 916 €	8 450 €	14 366 €	1 437 €	15 803 €	230 €	16 032 €
2	Bâtiment Bellevue								
3	Bâtiment Olympia								
4	Bâtiment Ste-Victoire								
5	Bâtiment Estaque	par bâtiment R+2	5 437 €	7 109 €	12 546 €	1 255 €	13 801 €	201 €	14 001 €
6	Bâtiment Hermitage								
7	Bâtiment Gd-Pin								
8	Bloc garages		2 150 €	4 750 €	6 900 €	690 €	7 590 €	110 €	7 700 €
9	Départ éclairage extérieur		4 938 €		4 938 €	494 €	5 432 €	79 €	5 511 €
Ensemble			47 064 €	59 876 €	106 940 €	10 694 €	117 635 €	1 711 €	119 346 €

Rapporté à chacun des types d'appartement et par bâtiments, les charges correspondantes, hors le bloc garages, s'établissent comme présenté dans le tableau suivant.

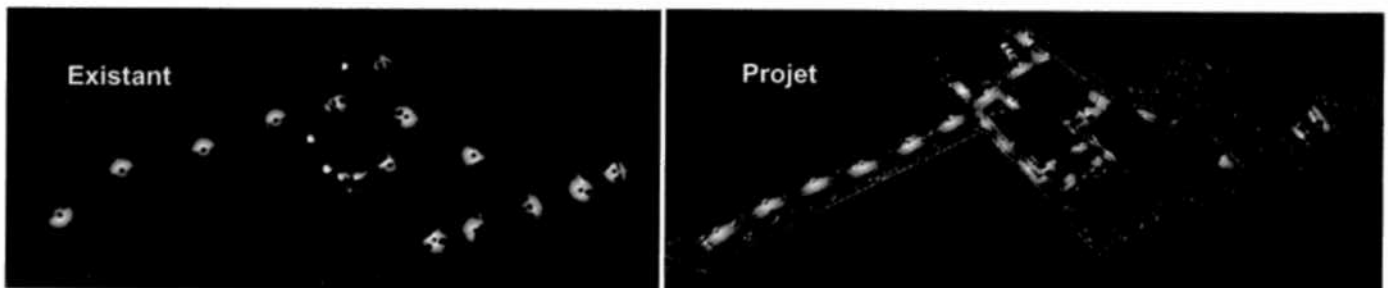
	T3	T4a	T4b	T5
Arlequin, Bellevue, Olympia, Ste-Victoire	1 161 €	1 335 €	1 289 €	1 649 €
Estaque, Hermitage, Gd-Pin	1 346 €	1 548 €	1 494 €	1 912 €

La décision de réaliser les travaux fait l'objet de la résolution présentée à l'AG. Elle porte d'une part sur la validation du projet de marché de travaux passé avec l'entreprise VR-Énergie pour un montant prévisionnel de 117 635 € TTC, et d'autre part sur l'affermissement de la tranche conditionnelle 2 du contrat de maîtrise d'œuvre passé avec Lumière et Couleur pour un montant égal à 1,6% du montant hors taxes des travaux, soit un montant prévisionnel de 1 700 € environ.

6.2 ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

Le programme de rénovation de l'éclairage extérieur a été présenté lors l'AG 2014. Compte tenu de son coût prévisionnel important, elle avait décidé de le dissocier du programme des travaux relatifs aux équipements électriques des parties communes et d'éclairage intérieur, et de réexaminer la question à l'occasion de l'AG 2015.

Les images ci-dessous rappellent les résultats des simulations de l'éclairage extérieur dans la situation actuelle, et dans la situation future.



Simulations de l'éclairage extérieur

Au vu du niveau de prix obtenu pour le marché de travaux des équipements des parties communes et de l'éclairage intérieur, on peut s'attendre à un montant nettement inférieur au montant de 120 000 € TTC initialement estimé.

Considérant les enjeux du projet en termes de sécurité des biens et des personnes, de réduction des nuisances environnementales, d'économies d'énergie potentielles, mais aussi la nécessité de rénover à terme des équipements déjà obsolètes, il est donc proposé à la nouvelle AG de confier le mandat au conseil syndical et au syndic de poursuivre l'instruction de cette opération, avec l'assistance du cabinet Lumière et Couleur. L'objectif fixé est de présenter un projet de marché de travaux à l'AG 2016.

Les missions et honoraires du cabinet Lumière et Couleur ont fait l'objet d'une négociation :

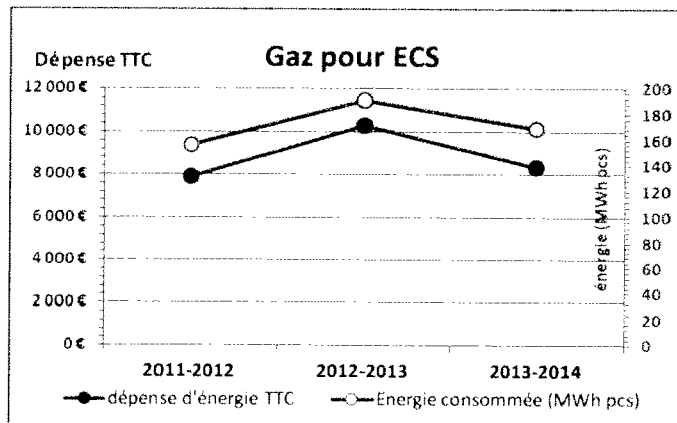
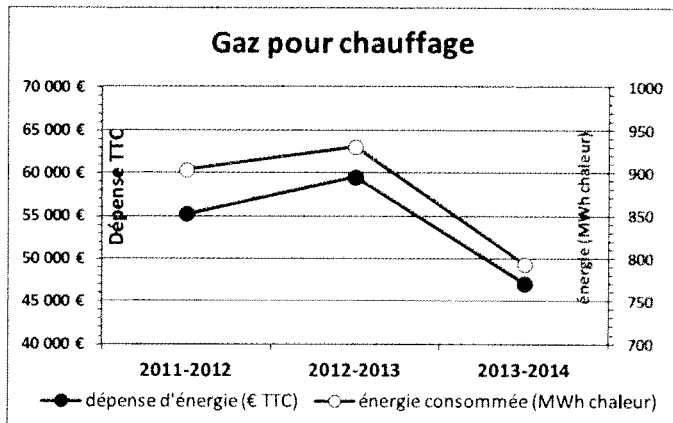
- La mission 1 correspondra à un complément de l'étude déjà présentée, à l'élaboration du dossier d'appel d'offres, et à l'analyse des offres d'entreprises recueillies. Le montant des honoraires est forfaitaire à 1022,87 € HT (pas de TVA). Cette mission sera intégrée dans le mandat demandé à la prochaine AG pour poursuivre cette opération.
- La mission 2 correspondra à la maîtrise d'œuvre en phase de réalisation des travaux. Le montant des honoraires sera calculé sur la base d'un taux du 2% applicable au montant HT du futur marché de travaux. Cette mission sera présentée au vote de l'AG 2016, en même temps que le marché de travaux.

7 CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

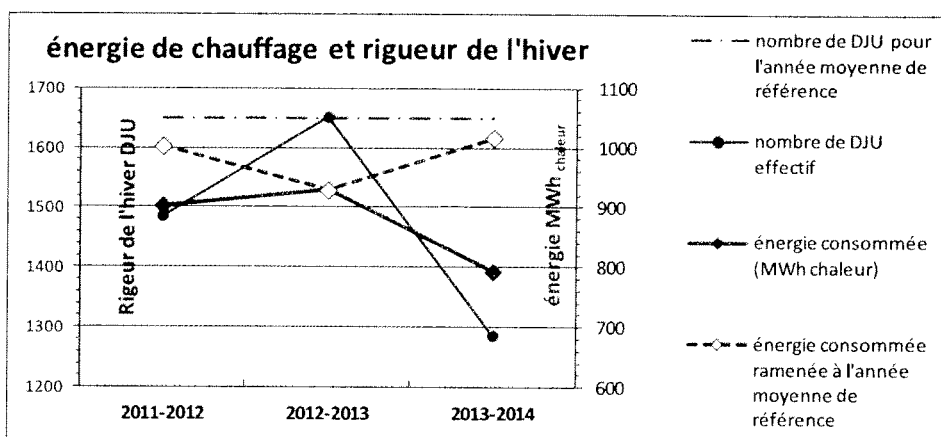
7.1 CONSOMMATION DE GAZ ET ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

La dépense correspondant à l'achat du gaz est le poste le plus important du bilan des charges courantes, soit 27% du total sur le dernier exercice. Les graphiques ci-dessous présentent l'évolution sur les trois derniers exercices de la dépense d'achat et de la quantité d'énergie consommée pour le chauffage d'une part, pour l'eau chaude sanitaire (ECS) d'autre part. Les chiffres sont tirés des bilans annuels réalisés par le cabinet ReneR dans le cadre du contrat d'assistance technique.

Pour l'ECS l'évolution dépend principalement de la variation du volume d'eau consommé et dans une moindre mesure de la variation du prix d'achat du gaz (cf. graphique « Gaz pour ECS »). Pour le chauffage, la consommation effective d'énergie et donc la dépense, dépend principalement de la rigueur de l'hiver, comme le montre le graphique ci-dessous (cf. graphique « Gaz pour chauffage »), basé sur la notion de DJU¹. Mais elle dépend aussi de l'efficacité de la gestion du système de chauffage. Sur le graphique « énergie de chauffage et rigueur de l'hiver » ci-dessous est représentée la variation de l'énergie consommée ramenée à l'année moyenne de référence, ce qui traduit la variation de l'efficacité de la gestion du système de chauffage. On observe que cette efficacité varie beaucoup d'une année sur l'autre et qu'elle est d'autant moins bonne que l'hiver est plus doux.



La consommation moyenne s'est établie à 980 MWh pour les trois derniers exercices. Le suivi de ce ratio permettra de vérifier l'efficacité des mesures prises pour améliorer la gestion du système de chauffage. Il permettra aussi de mieux cibler l'objectif budgétaire pour l'achat du gaz dans la mesure où il faut considérer l'année moyenne de référence pour la rigueur de l'hiver, et non pas la moyenne des consommations observées sur les exercices antérieurs.



Ces constats permettent de préciser le programme général des actions à conduire pour mieux maîtriser encore la consommation de gaz. Elles détermineront l'activité du conseil syndical pour le prochain mandat.

1. **Améliorer l'efficacité thermique des logements** : Le programme général a été présenté à l'AG 2009 à la suite du diagnostic énergétique réalisé. Dans ce domaine un très gros effort d'investissement vient d'être fait par les copropriétaires qui ont rénové leurs fenêtres (cf. 3.1). Il est encore trop récent pour en constater l'effet sur la consommation de gaz. Il devrait se traduire par une baisse significative dans le prochain bilan, à condition toutefois qu'un bon usage soit fait des robinets thermostatiques par tous les résidents d'une part, et que la gestion du système de chauffage par l'entreprise titulaire du contrat de gestion soit plus efficace d'autre part. Il reste encore un très gros effort d'investissement à faire puisqu'un peu plus de la moitié des surfaces de fenêtres n'ont pas encore été rénovées. L'opération groupée qui vient d'être réalisée à l'initiative et sous la conduite du conseil syndical peut servir de référence, compte tenu de son bilan très positif en termes d'effectifs, de coût, et de qualité de la réalisation. D'autres actions avaient été présentées à l'AG 2009. Toutes les toitures terrasses sont aujourd'hui isolées thermiquement. Deux autres actions restent envisageables, mais leur faisabilité doit être vérifiée. La première concerne la mise en place d'une ventilation contrôlée ; elle ne sera envisageable que lorsque la totalité des logements d'un même immeuble auront rénové leurs fenêtres. La seconde concerne l'isolation des planchers bas par les sous-sols ; elle mérite d'être envisagée à brève échéance.
2. **Inciter les résidents aux économies d'énergie** : Avec les robinets thermostatiques dans les logements et les vannes de régulation sur les colonnes installés en 2010, tous les résidents disposent aujourd'hui des moyens nécessaires pour mettre en œuvre un comportement responsable. Un dispositif complémentaire consisterait à la mise en place d'un comptage individuel de l'énergie de chauffage. Considérant les conclusions de l'étude de faisabilité présentée au paragraphe 7.2 ci-après, la mise en œuvre de ce principe n'est pas à l'ordre du jour.

¹ Les degrés jour unifiés (DJU) permettent de réaliser des estimations de consommations d'énergie thermique en proportion de la rigueur de l'hiver (d'après WIKIPEDIA). Pour Aix en Provence, l'année moyenne de référence correspond à 1651 DJU (d'après ReneR).

3. **Améliorer l'efficacité énergétique pour la production de chaleur** : Là encore, un très gros effort financier a été réalisé en 2010 avec la rénovation de la chaufferie. Il s'est avéré très profitable puisque le retour sur investissement est intervenu en moins de trois ans. Un progrès reste possible qui concerne la production de chaleur pour l'ECS, avec la mise en place d'un ballon de régulation, comme présenté au paragraphe 7.3.2.
4. **Améliorer l'efficacité de la conduite de l'exploitation** : L'objectif est de réduire autant que possible la consommation d'énergie en référence à la valeur de 980 MWh correspondant à la consommation actuelle effective d'une année climatique moyenne. La prochaine échéance du contrat de gestion offre l'opportunité d'introduire de nouvelles clauses contractuelles pour inciter l'exploitant à viser ce même objectif. Les conditions du renouvellement du contrat de gestion du chauffage sont présentées au paragraphe 7.3.

7.2 COMPTAGE INDIVIDUEL DE L'ÉNERGIE DE CHAUFFAGE

D'après le décret n°2012-545 du 23/04/2012, l'échéance pour la mise en place d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif est fixée au 31 mars 2017. Mais cette obligation ne s'applique pas si la consommation d'énergie pour le chauffage est inférieure au seuil de 150 kWh par m² de surface habitable et par an, fixé par l'arrêté du 27 août 2012. La moyenne pour les trois dernières années s'établit à 128 kWh/m². Elle est bien inférieure à ce seuil ; il n'y a donc pas d'obligation pour le Parc Cézanne. Mais cela ne doit pas nous empêcher d'envisager ce principe pour améliorer la maîtrise des dépenses. Le conseil syndical a donc exploré la faisabilité d'un système de répartition des frais de chauffage par comptage de l'énergie dans chaque appartement.

Deux solutions techniques sont a priori disponibles : le compteur d'énergie ; les boîtiers de mesures sur les radiateurs.

La solution du compteur d'énergie suppose de mettre en place deux appareils par appartement, l'un sur l'arrivée/départ du circuit des radiateurs, l'autre sur l'arrivée/départ du circuit des ventilo-convecteurs (séjours). En pratique, dans le contexte du Parc Cézanne, compte tenu de la configuration des arrivées/départs sur la colonne montante, noyées dans la dalle de plancher, cette solution ne s'avère pas faisable du point de vue économique.

Reste donc la solution proposée par les deux entreprises consultées : OCEA et La Générale Industrielle. Elle met en œuvre des répartiteurs électroniques placés sur chaque radiateur. Ils mesurent la température de surface du radiateur, convertissent cette donnée en indice de consommation et permettent la « télé-relève », relevé depuis l'extérieur du logement. Le coût annuel de gestion estimé sur la base des offres reçues s'établirait à 3 200 € TTC environ. D'après l'ADEME, l'individualisation des charges permet de réaliser des économies d'énergie de l'ordre de 10 à 15% environ. Se basant sur la dépense moyenne de gaz pour la seule fonction chauffage sur les trois dernières années, l'économie potentielle est estimée de 5 600 à 8 400 € TTC. Soit un gain net de 2 500 à 5 400 € par an, soit 1 à 2% des charges courantes. Il faut noter cependant que dans le cas particulier du Parc Cézanne, les ventilo-convecteurs ne peuvent pas être équipés de ces appareils ; ils seront donc sollicités plus qu'aujourd'hui, et l'économie réalisée sera donc vraisemblablement moindre que celle estimée ci-dessus.

Le potentiel d'économie reste donc a priori intéressant, mais encore trop incertain. La fiabilité du système basé sur un boîtier installé sur chaque radiateur avec une pondération de la mesure en fonction du positionnement dans l'appartement et dans l'immeuble, reste elle aussi incertaine, avec des risques forts de contestation des résultats en raison notamment de la complexité du système de pondération des mesures. Le conseil syndical a donc considéré qu'il était prématuré de proposer la mise en œuvre de ce système, et qu'il était judicieux d'attendre les résultats de la gestion dans le cadre du contrat renouvelé, en termes d'économies d'énergie.

7.3 RENOUVELLEMENT DU CONTRAT DE GESTION

7.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le contrat de gestion du chauffage a été confié à DALKIA en mai 2010 dans le cadre de l'opération de rénovation de la chaufferie, pour une durée de cinq ans. L'échéance a été portée à fin juin 2015 pour permettre le bouclage administratif du contrat après la fin de la saison de chauffe qui se terminera le 15 mai 2015.

Une opération de renouvellement de ce contrat a donc été lancée en octobre 2014. Elle a été réalisée avec le concours du cabinet ReneR, déjà titulaire du contrat d'assistance technique pour la gestion courante du chauffage. Sa prestation a consisté à établir le dossier de consultation des entreprises, à analyser les offres, et à assister le maître d'ouvrage pour négocier la mise au point du projet du nouveau contrat présenté au vote de l'AG. La rémunération prévue pour l'ensemble de ces prestations est fixée à 3 360 € TTC, imputable sur les charges courantes de l'exercice comptable en cours.

Le nouveau contrat sera un contrat de type « marché chaleur », avec les mêmes trois composantes que le marché actuel, soit P1 pour la fourniture de l'énergie gaz, P2 pour la conduite de l'exploitation et l'entretien courant, et P3 pour la garantie totale.

Pour inciter l'exploitant aux économies d'énergie la composante P1 comprendra, comme le marché en cours, un intéressement sur le rendement énergétique. Mais le fait nouveau est qu'il comprendra en outre une clause d'intéressement par rapport à un engagement sur la consommation d'énergie, de sorte que l'entreprise sera incitée

à lutter contre la surchauffe des logements et le gaspillage d'énergie. De ce fait l'entreprise sera motivée pour porter plus d'attention sur la question de l'équilibrage du réseau de distribution pour mieux répartir la chaleur produite, afin de ne pas surchauffer beaucoup de logements, comme c'est le cas aujourd'hui, pour satisfaire la demande des plus mal lotis. On peut espérer aussi que parmi les logements ayant fait l'objet de la rénovation des fenêtres figurent ceux qui se trouvaient être les plus défavorisés, de sorte que les courbes de chauffe (consignes de régulation) pourront être sensiblement abaissées.

L'engagement de consommation d'énergie est fixé pour une année climatique moyenne, soit 1651 DJU. La température contractuelle n'est pas modifiée par rapport au contrat actuel ; elle reste fixée à 21°C dans tout appartement, rénové ou non, tant que la température extérieure ne descend pas en-dessous de -5°C. Par application de cette clause, toute économie réalisée par rapport à l'objectif de consommation est partagée à proportion des 2/3 pour la copropriété et d'un tiers pour l'entreprise. À l'inverse si la quantité de combustible est supérieure à l'engagement fixé, l'entreprise n'est rétribuée qu'à hauteur du tiers du dépassement.

7.3.2 TRAVAUX COMPLÉMENTAIRES

La composante P3 du contrat couvre le remplacement des matériels vétustes ainsi que les dommages d'usure. L'entreprise assure la réparation ou le remplacement à l'identique pour maintenir les installations en état de fonctionner. La copropriété est dégagée de tout souci financier en cas d'intervention lourde, sauf en cas d'amélioration du système, où sa contribution peut être légitimement sollicitée. Le renouvellement du contrat est donc l'occasion de réaliser quelques travaux d'amélioration, compte tenu du retour d'expérience à l'issue des cinq premières années de fonctionnement depuis le passage au gaz. C'est aussi l'occasion de négocier un prix pour le remplacement des ventilo-convecteurs défectueux, à charge de chacun des copropriétaires intéressés. La réalisation de ces travaux a fait l'objet d'une mise en concurrence dans le cadre de la consultation d'entreprises pour le renouvellement du contrat de gestion. Les coûts correspondants sont intégrés dans la composante P3 du projet de contrat. Les natures de ces travaux sont décrites ci-après.

1. **Ballon de stockage** sur le circuit primaire ECS : L'intérêt de ce ballon est d'obtenir un meilleur fonctionnement de la chaudière dédiée à la production d'ECS, avec moins de cycles courts, et donc un meilleur rendement de production de chaleur pour l'ECS, mais aussi un allongement de la durée de vie de certaines pièces qui pourraient s'user plus vite à cause d'une trop grande fréquence des cycles de fonctionnement. Avec l'amélioration du rendement contractuel proposé par les entreprises, l'économie d'énergie réalisée permettra d'amortir l'investissement en moins de sept ans.
2. **Robinets de prise d'eau** : Il s'agit de mettre en place deux robinets, l'un sur le départ et l'autre sur le retour du circuit ECS en chaufferie, pour permettre le prélèvement d'échantillons aux fins d'analyses bactériologiques, notamment pour le contrôle des légionnelles.
3. **Adoucisseur** : il s'agit d'installer en chaufferie un appareil qui permettra de traiter les quantités d'eau rapportées dans le circuit de chauffage pour compenser les quantités d'eau perdues pour cause de fuites, afin de limiter le risque de corrosion des canalisations. L'intérêt de ce dispositif est apparu à la suite de l'importante casse intervenue à l'angle et à l'extérieur du bâtiment Hermitage.
4. **Ventilo-convecteurs** : Il s'agit de proposer un prix concurrentiel aux copropriétaires qui souhaitent remplacer leurs ventilo-convecteurs défectueux. Deux modèles sont spécifiés : le grand modèle correspond au séjour des T5 des rez-de-chaussée et derniers étages, le petit modèle à tous les autres appartements. Les prix sont précisés au paragraphe suivant.

7.3.3 CONSULTATION DES ENTREPRISES ET ANALYSE DES OFFRES

Le dossier de consultation des entreprises élaboré par le cabinet ReneR a été adressé le 15 décembre 2014 à quatre entreprises : DALKIA, COFELY, TEI, ST-PAUL. Seules les trois premières ont remis une offre. Ces trois offres ont été ouvertes le 15 janvier 2015 et le cabinet ReneR a procédé à leur analyse. Son rapport est joint à la convocation de l'AG. L'offre de TEI ne comportant pas de proposition sur la composante P1, elle s'est avérée incomplète. Elle a donc été écartée. Le tableau suivant présente la synthèse de la comparaison des offres, après analyse et mises au point avec chacune des deux entreprises.

En ce qui concerne la production de chaleur (P1), DALKIA a proposé trois offres tarifaires, et COFELY deux. Ces offres sont basées sur les derniers tarifs connus à la date de la remise des offres, soit décembre 2014. On note que, quel que soit le type de tarif, fixe ou indexé, le classement des offres reste financièrement favorable à DALKIA. Les tarifs fixes s'avèrent à ce stade plus avantageux, mais il n'est pas encore possible d'y souscrire tant que la décision de l'AG n'aura pas été prise. L'évolution des tarifs d'ici là reste incertaine, même si la tendance est aujourd'hui plutôt favorable. La copropriété disposant de la possibilité de souscrire chez le fournisseur de son choix, elle recherchera la meilleure offre le moment venu. Par mesure de précaution il a donc été retenu à ce stade le principe du tarif indexé B1 proposé par DALKIA et de l'appliquer aussi à l'offre de COFELY. En ce qui concerne l'engagement de consommation, COFELY a proposé un objectif de 880 MWh et DALKIA de 850 MWh. Les écarts par rapport à la consommation actuelle de référence, soit 980 MWh, sont importants et traduisent l'impact d'une gestion beaucoup plus rigoureuse de la température des logements et la prise en compte des investissements réalisés pour le changement des fenêtres. Mais il a été jugé plus prudent à ce stade de limiter l'objectif à 880 MWh pour mieux maîtriser la transition et limiter les risques de conflits entre le gestionnaire du contrat et les usagers,

étant entendu qu'il est prévu que cet objectif puisse être renégocié au vu des résultats obtenus. Il est important de noter que le choix d'aligner l'offre de DALKIA sur celle de COFELY pour cet objectif n'impacte pas le classement qui reste financièrement favorable à DALKIA. Les consommations de gaz pour l'ECS sont calculées en considérant les rendements proposés par les entreprises associés à la mise en place du ballon de régulation mentionné ci-dessus. Au final, sur le poste P1, l'offre de DALKIA s'avère financièrement la plus avantageuse. Avec le tarif retenu à ce stade, malgré l'objectif de baisse de la consommation, la dépense annuelle pour l'achat du gaz se trouve légèrement augmentée par rapport au contrat actuel qui bénéficie d'un tarif exceptionnellement bas. Mais la perspective d'obtenir un tarif plus favorable au moment de la signature du contrat laisse espérer que cette dépense restera stable.

Pour la composante P2, on constate logiquement une augmentation sensible de la part chauffage par rapport au contrat actuel, du fait d'une vigilance plus grande de l'exploitant pour la conduite des installations. Cette

hausse est légèrement compensée par une baisse du coût correspondant au traitement de l'eau. Sur ce poste, l'offre de DALKIA est financièrement moins disante.

La composante P3 est très largement augmentée par rapport au contrat actuel pour deux raisons légitimes. Le contrat actuel étant intervenu dans la foulée des travaux de rénovation de la chaufferie, la plupart des équipements étaient sous garantie du fabricant et le risque d'incident était alors très faible, tandis que certains équipements, sur les sous-stations notamment, devront être changés au cours des cinq prochaines années dans le cadre du contrat. En outre l'impact sur le budget du poste P3 des travaux complémentaires d'amélioration réalisés à la demande de la copropriété est important ; mais on a vu qu'il est en partie compensé par une moindre consommation d'énergie. Sur ce poste, l'offre de DALKIA est également financièrement moins disante.

En conclusion de l'analyse des deux offres recueillies à l'issue du processus de consultation des entreprises, il s'avère que l'offre de l'entreprise DALKIA est financièrement moins disante. L'écart avec l'offre de l'entreprise COFELY s'établit à 4,7% du montant de l'offre de DALKIA.

Le choix de l'entreprise est donc présenté au vote de l'AG :

- L'entreprise DALKIA présente l'offre financièrement moins disante. Elle possède une bonne connaissance des installations qu'elle gère depuis les travaux de rénovation de la chaufferie qu'elle a elle-même réalisés. La clause d'intéressement aux économies d'énergie impliquera une gestion beaucoup plus rigoureuse que celle mise en œuvre jusqu'ici, en ce qui concerne notamment l'équilibrage du réseau de distribution qui n'a jamais été correctement réalisé.
- L'offre de l'entreprise COFELY s'avère sensiblement plus chère à ce stade. Mais elle dispose d'une très bonne réputation. Elle est susceptible d'apporter une impulsion nouvelle en termes de gestion qui pourrait se traduire par une performance énergétique supérieure.

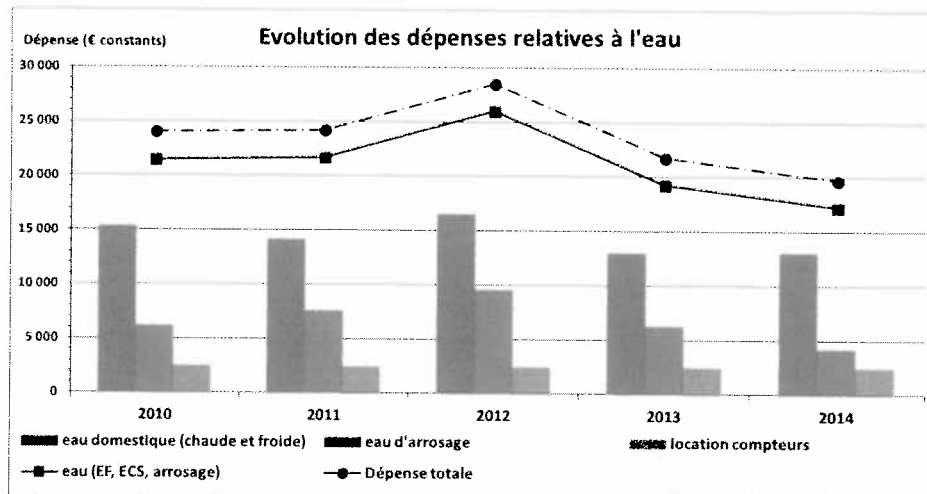
Quant au choix du tarif gaz, il est proposé à l'AG de confier le mandat au syndic et au conseil syndical de rechercher avec l'assistance du cabinet ReneR la meilleure offre auprès des fournisseurs dans l'intervalle de la signature du marché qui interviendra au mois de juin prochain.

Marché chauffage - Comparaison des offres						
Natures de dépenses		unité	DALKIA	COFELY	Contrat actuel	
P1	Chauffage	Prix HT du MWh pcs (tarif B1 DALKIA)	€	43,08	43,08	37,13
		Rendement	%	97%	98%	97%
		Coefficient de vente	-	1,04	1,05	1,04
		Prix du MWh HT	€	51,32	51,29	44,23
		chaleur TTC (20%)	€	61,59	61,54	53,08
	Engagement / consommation (21°C)	MWh _{chaleur}		880	880	980
	Dépense effective	€	54 195	54 158	52 018	
	Abonnement TTC (TVA 5,5%)	€	1 432	1 289	1 432	
	Total P1 chauffage	€	55 627	55 446	53 449	
	ECS	Prix HT du MWh pcs	€	43,08	36,34	37,13
Coefficient de vente		-	1,04	1,05	1,04	
énergie kWh _{pcs} par m ³		MWh _{pcs} /m ³	0,100	0,135	0,105	
Dépense HT par m ³		€	4,48	5,15	4,05	
Dépense TTC - 1700 m ³ (TVA 20%)		€	9 140	10 508	8 271	
TICGN Calcul par ReneR		€	3 786	3 786	3 786	
Dépense totale TTC		€	68 552	69 741	65 507	
P2	Chauffage	Montant total TTC	€	3 920	4 469	3 179
		Par m3	€	0,30	0,30	0,40
	ECS (1700 m ³)	montant total HT	€	510	510	680
		montant total TTC	€	561	561	748
	Dépense totale TTC			4 481	5 030	3 927
P3	Montant HT	€	3 150	4 837	646	
	Clause de transparence	Coefficient de vente	-	1,20	1,25	1,50
		Coût horaire HT	€	54	60	
	Montant total TTC	€	3 528	5 417	724	
Dépense annuelle totale TTC		€	76 561	80 188	70 157	
Ventiloconvecteurs	Grand modèle	€ HT	558	638		
	Petit modèle	€ HT	546	605		

Moins disant		€ TTC	76 561	
écart par rapport au moins disant		€ TTC	0	3 626
		%	0,0%	4,7%
Classement			1	2
écart par rapport au contrat actuel		€ TTC	6 404	10 031
		%	9%	14%

8.1 ÉVOLUTION DES DÉPENSES

Le montant global des dépenses liées à l'usage de l'eau s'est établi à près de 20 000 € TTC sur le dernier exercice, soit de l'ordre de 9% du montant global des charges courantes. Elles recouvrent le coût de l'achat de l'eau à la Ville, et les charges de gestion des compteurs d'eau individuels. Le graphique ci-contre présente l'évolution de ces dépenses par natures, au cours des cinq derniers exercices. La baisse observée sur les deux derniers exercices est principalement due à la mise en place d'un réseau dédié à l'arrosage desservi par un nouveau poste de livraison par la Ville (compteur vert).

**Eau d'arrosage**

L'eau pour l'arrosage des espaces verts est comptabilisée depuis fin juillet 2013 par un compteur spécifique, ce qui permet de lui appliquer un tarif plus avantageux. Au terme de la première année complète de fonctionnement du compteur vert, il apparaît qu'il a permis une économie proche de 3000 € sur le dernier exercice comptable, soit environ le tiers de l'investissement réalisé en 2013 pour sa mise en place et pour l'adaptation du réseau d'arrosage. Cette économie est due au fait que le prix du mètre cube d'eau, soit 1,49 € TTC, est inférieur de 42% à celui de l'eau domestique. Avant la mise en place du compteur vert, la dépense d'eau imputée à l'arrosage (charges communes) était considérée comme la différence entre le coût total d'achat de l'eau à la Ville et le coût total des volumes comptabilisés par les compteurs individuels d'eau chaude et froide (charges privatives). Lui était donc imputée toute la dépense correspondant aux volumes non comptabilisés par les compteurs individuels, y compris ceux dus au dysfonctionnement de ces compteurs. Aujourd'hui, avec le compteur vert il est possible d'améliorer la précision de la ventilation de la dépense d'achat d'eau entre charges communes et charges privatives, et de réaliser un suivi plus efficace de la consommation d'eau et de ses différents usages. En matière d'arrosage, une attention particulière sera portée à la gestion du réseau d'arrosage dans le cadre du renouvellement du contrat d'entretien des espaces verts évoqué au paragraphe 4.2, avec l'objectif de réduire la consommation qui représente de l'ordre du tiers du volume total consommé.

Eau domestique

La consommation d'eau domestique est comptabilisée par les compteurs individuels d'eau froide et d'eau chaude, et par le compteur général dans le poste de livraison de la Ville. Sur le dernier exercice le volume global s'est établi à un peu moins de 5 200 m³, soit une moyenne 69 m³ par logement, dont 20 m³ d'eau chaude, et pour un prix unitaire de 2,52 €/m³.

8.2 CONTRAT DE GESTION DES COMPTEURS INDIVIDUELS

Le contrat de location/gestion des compteurs individuels d'eau chaude et d'eau froide est attribué à l'entreprise La Générale Industrielle depuis très longtemps. Il a représenté sur le dernier exercice une dépense d'un peu moins de 2 500 € TTC, soit 19% de la dépense d'achat d'eau domestique.

Ce contrat a fait l'objet d'une consultation d'entreprises pour le renouveler. L'objet du nouveau contrat reste le même que l'ancien, c'est-à-dire la location des compteurs individuels d'eau chaude et d'eau froide et la réalisation des relevés annuels. Mais il comporte l'obligation de changer tous les compteurs au démarrage du contrat pour les remplacer par des compteurs neufs équipés d'un émetteur radio pour permettre la télé-relève, ce qui supprime la nécessité d'entrer dans les appartements. Les compteurs pour l'eau chaude seront du type « vitesse » comme aujourd'hui. Mais les compteurs d'eau froide seront du type « volumétrique » car celui-ci est plus fiable pour comptabiliser les petits débits, notamment les fuites de chasse d'eau. Le contrat prévoit également la mise en place systématique de clapets anti retour (AR) sur chacune des deux arrivées d'eau pour supprimer les « retours d'eau » causés généralement par des robinets mitigeurs défectueux, et supprimer ainsi le préjudice d'usage et le risque sanitaire pour cause de défaillance dans tout autre logement. Il prévoit également en option le changement des vannes de garde des compteurs par des vannes quart de tour. La durée du contrat est fixée à dix ans pour permettre à l'entreprise d'amortir son investissement initial sur la durée de vie des compteurs. Compte tenu de

cette durée et donc du montant cumulé du contrat, le choix du prestataire et le projet de contrat sont présentés au vote de l'assemblée générale de la copropriété.

Deux entreprises ont remis une offre : La Générale Industrielle, titulaire du contrat en cours ; OCEA (groupe Suez). Le tableau ci-dessous présente la comparaison synthétique de ces offres.

Avec une dépense annuelle de 2 380,50 € TTC, l'offre de La Générale Industrielle s'avère la plus intéressante, d'autant plus que la pose de clapets AR intégrés aux compteurs est gratuite, tandis qu'avec l'offre d'OCEA il faut consentir un investissement initial de 990 € TTC. En outre le remplacement des vannes de garde est plus avantageux avec l'offre de La Générale Industrielle.

Avec l'offre de La Générale Industrielle, le budget annuel est donc diminué de 4% par rapport au budget actuel, tandis que la qualité de service se trouve largement améliorée.

Renouvellement du contrat de relevé des compteurs d'eau

Comparaison des offres

Générale Industrielle (offre du 22 décembre 2014)									
	Spécifications	marque/ modèle	Location compteur (annuelle)		clapets AR (location)			changement vannes 1/4 tr (par vanne)	
			par compteur	total (75)	intégré au compteur	en laiton			
						par compteur	total (75)		
Eau froide	volumétrique ; classe C ; lecture directe ; émetteur radio ; entraînement magnétique ; filetage 20x27	SAPPEL ou ITRON	15,87 €	1 190,25 €	gratuit	3,43 €	257,25 €	13,91 €	
Eau chaude	vitesse ; classe C ; lecture directe ; émetteur radio ; entraînement magnétique ; filetage 20x27	SAPPEL ou ITRON	15,87 €	1 190,25 €	gratuit	3,43 €	257,25 €	13,91 €	
total				2 380,50 €			514,50 €		
Rappel du contrat actuel (dernier exercice)				2 481,27 €					

OCEA (offre du 06 décembre 2014)									
	Spécifications	marque/ modèle	Location compteur (annuelle)		clapets AR (investissement initial)		changement vannes 1/4 tr (par vanne)		
			par compteur	total (75)	par compteur	total (75)	au cas par cas	systématique	
Eau froide	non précisé	?	18,40 €	1 380,00 €	6,60 €	495,00 €	38,50 €	19,80 €	
Eau chaude	non précisé	?	16,57 €	1 242,75 €	6,60 €	495,00 €	38,50 €	19,80 €	
total				2 622,75 €		990,00 €			

Il est donc proposé à l'AG de passer le contrat avec La Générale Industrielle, pour un montant annuel de 2 380,50 € TTC, pour une période de 10 ans, soit une dépense cumulée de 23 805 € TTC, hors révision de prix.

8.3 RÉDUCTEUR DE PRESSION GÉNÉRAL

Cet appareil est installé dans un regard à l'entrée principale de la résidence, juste en aval du point de livraison d'eau par la Ville. Il a pour fonction de limiter la pression en aval à une valeur de consigne de 6 bars. Cet appareil a fait l'objet d'un contrôle à l'occasion de la dernière visite technique du cabinet ReneR. Il est fonctionnel, mais il doit être remplacé parce qu'il a dépassé sa durée de vie conventionnelle (30 ans). Les conditions de son installation doivent être réexaminées pour qu'il soit mieux intégré dans le contrôle continu des équipements de la résidence. Compte tenu du coût important de cette opération, estimée en première approximation entre trois et cinq mille euros, un vote de l'AG est nécessaire. Faute de temps, l'instruction de cette affaire n'a pas pu être achevée avant la convocation de l'AG pour lui présenter un programme de travaux détaillé et des offres d'entreprises. Pour ne pas reporter cette action d'une année, il est donc proposé au vote de l'AG de confier le mandat au syndic et au conseil syndical de préciser le programme d'intervention, et de faire réaliser ces travaux par une entreprise spécialisée après mise en concurrence, pour un budget global ne dépassant pas 5 000 € TTC. Il sera rendu compte de l'exécution de ce mandat à l'occasion de l'AG 2016.

9 ASCENSEURS

Le contrat de maintenance des ascenseurs est confié à OTIS depuis l'opération de rénovation réalisée en 2009.

La question du renouvellement de ce contrat s'est posée à l'occasion de l'instruction du changement des lignes téléphoniques pour retransmission des alarmes. Chaque ascenseur est équipé d'une alarme retransmise vers le centre de télé-contrôle de l'exploitant. Le support de cette liaison est aujourd'hui constitué par une ligne téléphonique analogique (ligne fixe). Le coût annuel des sept contrats passés avec ORANGE s'est établi à environ 2 000 € TTC pour le dernier exercice. Il a été suggéré de remplacer ces liaisons fixes par des liaisons sans fil, avec pour objectif principal de diminuer les charges récurrentes de communications, mais aussi de faciliter les

interventions de l'ascensoriste en supprimant la coordination nécessaire avec l'opérateur des lignes fixes. Cela suppose d'installer un module GSM² dans la machinerie de chaque ascenseur, avec un coût d'investissement initial relativement important, mais qui doit pouvoir être amorti en quelques années.

Dans un premier temps, le syndic a demandé à OTIS une offre de prix pour l'installation des modules GSM et pour un avenant au contrat de maintenance couvrant la prise en charge de la gestion des nouvelles liaisons téléphoniques sans fil et les frais de communications. Le coût des modules GSM ayant été jugé excessif, le syndic a demandé à OTIS de reconsidérer son offre et a sollicité une offre concurrente auprès de l'entreprise KONÉ. Celle-ci a présenté une offre plus avantageuse pour le changement des lignes téléphoniques, mais a aussi proposé une offre pour reprendre le contrat de maintenance qu'elle avait perdu à l'occasion de l'opération de mise en conformité réalisée en 2009.

La copropriété dispose donc de deux possibilités pour renouveler le contrat de maintenance et changer les lignes téléphoniques. Les conditions financières sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Maintenance des ascenseurs et retransmissions d'alarmes		Dépense annuelle				investmt carte GSM		
		contrat de maintenance		Commun ^{ions} GSM alarmes	Total			
Offre KONE	par ascenseur	HT	1 350,00 €	intégrées à la redevance annuelle	HT	1 350,00 €	HT	500,00 €
		TTC	1 485,00 €		TTC	1 485,00 €	TTC	550,00 €
	ensemble copro	TTC	10 395,00 €		TTC	10 395,00 €	TTC	3 850,00 €
Contrat OTIS	par ascenseur	R+3	1 660,10 €	156,96 €	R+3	1 817,06 €	R+3	658,24 €
		R+2	1 554,02 €	156,96 €	R+2	1 710,98 €	R+2	658,24 €
	TTC	11 302,46 €	1 098,72 €	TTC	12 401,18 €	TTC	4 607,68 €	
écart	[OTIS - KONE]	TTC	907,46 €	1 098,72 €		2 006,18 €		757,68 €
	[OTIS - KONE] / OTIS	%	8,0%	100,0%		16,2%		16,4%

* Le contrat comprend la prise en charge des pièces comprenant les composants listés pour les contrats de type "étendu" défini par le guide AFNOR FD P82-022 de septembre 2005.

Pour le contrat de maintenance et la prise en charge des coûts de gestion et de communication des lignes téléphoniques GSM, KONÉ propose un montant annuel de 10 395,00 € TTC. Dans les mêmes conditions le coût annuel du contrat OTIS doit être porté à 12 401,18 € TTC avec les charges relatives aux lignes téléphoniques. L'offre de KONÉ s'avère beaucoup plus avantageuse, avec un écart de 16% par rapport au coût du contrat renégocié avec OTIS. Pour l'installation des modules GSM, l'offre de KONÉ s'avère là aussi plus avantageuse, avec le même écart voisin de 16% par rapport à celle d'OTIS. L'offre de KONÉ s'avère donc largement plus avantageuse, sur tous les points, qu'il s'agisse du contrat de maintenance, des charges récurrentes pour les liaisons téléphoniques, et du coût d'installation des modules GSM.

Considérant la dépense annuelle globale actuelle pour le contrat de maintenance et les charges liées aux lignes téléphoniques, on note que le contrat proposé par KONÉ permettra une économie annuelle très proche de 2 900 €, soit 22% du budget annuel actuel pour ces deux postes. Cette économie permettra d'amortir l'investissement pour les modules GSM en à peine un peu plus d'un an.

Le conseil syndical et le syndic ont donc décidé de proposer à l'AG :

- De confier le contrat de maintenance des ascenseurs à l'entreprise KONÉ pour un montant annuel de 10 395 € TTC, y compris les charges liées aux lignes téléphoniques utilisées pour la télétransmission des alarmes.
- De faire réaliser l'installation des modules GSM par cette même entreprise KONÉ, pour le montant de 3 850 € TTC, à imputer au titre des charges exceptionnelles.

10 FIBRE OPTIQUE

L'AG du 19 février 2013 a autorisé le syndic à régulariser la convention proposée par ORANGE pour le raccordement de la copropriété au réseau FTTH³. Par lettre du 6 mai 2014, ORANGE a signifié à notre syndic la dénonciation de la convention signée le 27/06/2013, pour des raisons « opérationnelles » et faute d'avoir pu tenir le délai contractuel de six mois pour procéder au raccordement. Aujourd'hui, le quartier de La Torse est équipé du réseau « très haut débit » et le point de raccordement prévu pour notre résidence se situe dans l'armoire située sur le trottoir entre l'entrée principale et le chemin du Marbre Noir. Mais, alors que les résidences voisines (Hameaux et Val de la Torse) sont raccordées depuis le printemps dernier, le Parc Cézanne ne l'est toujours pas. À ce jour, malgré l'engagement pris par ORANGE de nous « faire part de toute solution technique envisageable », nous n'avons aucun retour direct en provenance de l'opérateur. Selon les informations qui ont pu être obtenues

² Global System for Mobile Communications (GSM)

³ FTTH : de l'anglais « Fiber to the Home » qui signifie « fibre optique jusqu'au domicile ».

fortuitement, et confirmées par le biais de notre syndic, les raisons qui font que notre copropriété n'est toujours pas raccordée au point d'aboutement, sont d'ordre technique, et liées au fait qu'une portion de la liaison qui reste à construire jusqu'aux logements serait aérienne et portée par des poteaux ErDF. Beaucoup d'autres résidences et maisons individuelles du quartier sont dans le même cas.

Parallèlement aux relances effectuées par le syndic auprès de l'opérateur, le conseil syndical s'est mobilisé pour tenter de débloquer la situation. Plusieurs réunions sont intervenues avec M. Paoli, adjoint au maire en charge du développement du réseau Très Haut Débit, à l'initiative du Comité d'Intérêt de Quartier (CIQ). Une nouvelle demande a été adressée à ORANGE par le conseil syndical dans le cadre d'une action coordonnée par le CIQ au niveau de l'ensemble du quartier. À ce jour, aucune date précise ne peut être annoncée pour le raccordement de la résidence. Mais les quelques informations recueillies laissent espérer que la situation pourrait être débloquée dans un avenir « pas trop lointain ». M. Béridot dispose toujours du pouvoir de signer une nouvelle convention dès qu'ORANGE la sollicitera, sans nécessiter un nouveau vote de l'AG. Le conseil syndical continuera à œuvrer pour le déblocage de la situation et veillera à la mise en œuvre de cette convention.

11 PROTECTION INCENDIE

Conformément à l'arrêté du 5 février 2013, la mise en place d'un détecteur de fumée est obligatoire à compter du 8 mars 2015 dans tous les logements. L'emplacement à privilégier se situe dans la circulation desservant les chambres.

Dans les parties communes, l'obligation d'installer des blocs-portes coupe-feu ne concerne pas la résidence dont les bâtiments sont classés dans la deuxième famille (habitations collectives comportant au plus trois étages sur rez-de-chaussée) au titre de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. Par contre, s'agissant d'immeubles collectifs d'habitation dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 5 mars 1987, les plans des sous-sols et du rez-de-chaussée ainsi que les consignes à respecter en cas d'incendie devront être affichés dans les halls d'entrée, près des accès aux escaliers et aux ascenseurs. Un devis a été demandé. La dépense sera imputée au titre du budget d'entretien et des petites réparations des charges bâtiments de l'exercice en cours.

12 SYNTHÈSE

Le bilan des dépenses courantes de l'exercice 2013-2014 s'avère en retrait sensible par rapport à la prévision budgétaire, du fait principalement d'un hiver clément, avec une consommation de gaz réduite. Ce retrait s'inscrit dans une tendance baissière observée sur les six dernières années, grâce à des hivers plus cléments que la moyenne, mais aussi à l'amélioration continue de la gestion de la copropriété dans le cadre d'actions conduites de concert par le syndic et le conseil syndical.

Se basant sur une analyse des bilans des dernières années, une proposition de révision du budget de l'exercice en cours est proposée à l'AG. Le montant total reste pratiquement inchangé, mais un certain nombre de postes ont été réajustés pour mieux coller à la réalité des dépenses observées, pour afficher les objectifs de gestion, et pour permettre un pilotage plus serré en cours d'année. L'objectif général est donc qu'à budget constant, des économies soient obtenues là où cela est possible pour être réinvesties dans l'amélioration des services et de l'entretien du patrimoine.

La dernière AG a confié au conseil syndical cinq mandats spécifiques qui tous ont été conduits à terme, tout en respectant les objectifs fixés. L'opération groupée de rénovation des huisseries extérieures a été réalisée à la satisfaction générale des 37 copropriétaires participants ; elle participera à une meilleure maîtrise de la dépense d'énergie au bénéfice de tous. L'instruction de l'opération relative aux installations électriques s'est traduite comme prévu par la présentation à l'AG d'un marché de travaux. L'opération d'élagage des arbres qui avait fait l'objet de controverses a été réalisée à la satisfaction générale et pour un coût sensiblement inférieur au montant maximum autorisé. Enfin les travaux de réfection de la cour de mûriers et de l'escalier du bâtiment Olympia ont été réalisés conformément aux programmes et montants prévus.

L'activité du conseil syndical a porté également sur l'instruction des opérations spécifiques présentées au vote de l'AG 2015. Elles détermineront l'activité du prochain conseil syndical.

- L'abattage des pins dangereux est nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, et pour dégager le syndicat des copropriétaires de ses responsabilités.
- Quelle que soit l'entreprise que choisira l'AG, le nouveau contrat de gestion du chauffage prendra effet le 1^{er} juillet prochain. Il présente un enjeu très important en termes d'économies d'énergie mais aussi de confort des résidents.
- La rénovation des installations électriques des parties communes impliquera un effort financier important si l'AG décide de réaliser les travaux proposés. Mais les montants s'avèrent très largement inférieurs à ceux qui avaient été annoncés lors de la dernière AG.
- Si l'AG le décide, le mandat confié au conseil syndical de poursuivre l'instruction de la rénovation de l'éclairage extérieur devra se traduire par la présentation d'un projet de marché à l'AG 2016.

- Le renouvellement du contrat de gestion des compteurs d'eau individuels se traduira par un bien meilleur service, pour une dépense pratiquement inchangée.
- Le remplacement du stabilisateur de pression en tête du réseau de distribution d'eau s'inscrit dans le programme continu de rénovation des équipements.
- Le nouveau contrat de maintenance des ascenseurs confié à l'entreprise KONÉ se traduira par une baisse importante de la dépense correspondante. L'économie réalisée permettra d'amortir très rapidement l'investissement nécessaire pour de nouvelles liaisons téléphoniques.

Enfin un certain nombre d'autres objectifs devront être poursuivis par le prochain conseil syndical. Une revue du contrat d'entretien des parties communes passé avec l'entreprise NEJ est déjà programmée. Le renouvellement du contrat d'entretien courant des espaces verts et la définition d'un programme d'amélioration à moyen terme de ces mêmes espaces verts sont considérés comme prioritaires pour optimiser l'usage des budgets correspondants votés par l'AG. Il est nécessaire enfin d'esquisser le programme de travaux exceptionnels à moyen et long termes pour disposer du temps nécessaire à l'instruction des opérations et aux prises de décisions par les assemblées générales ordinaires à venir.

Pour le conseil syndical,

Le président



Henri CARRON