

1 LE CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical (CS) sortant, élu par l'assemblée générale (AG) du 03/02/2016, est constitué des cinq membres suivants : Mme D'Onorio ; Mme Wolkowitsch ; M. Carron (président) ; M. Füredi ; M. Poss.

Son activité au cours de l'exercice est intervenue de concert avec M. Carmille, gestionnaire de la copropriété chez NEXITY.

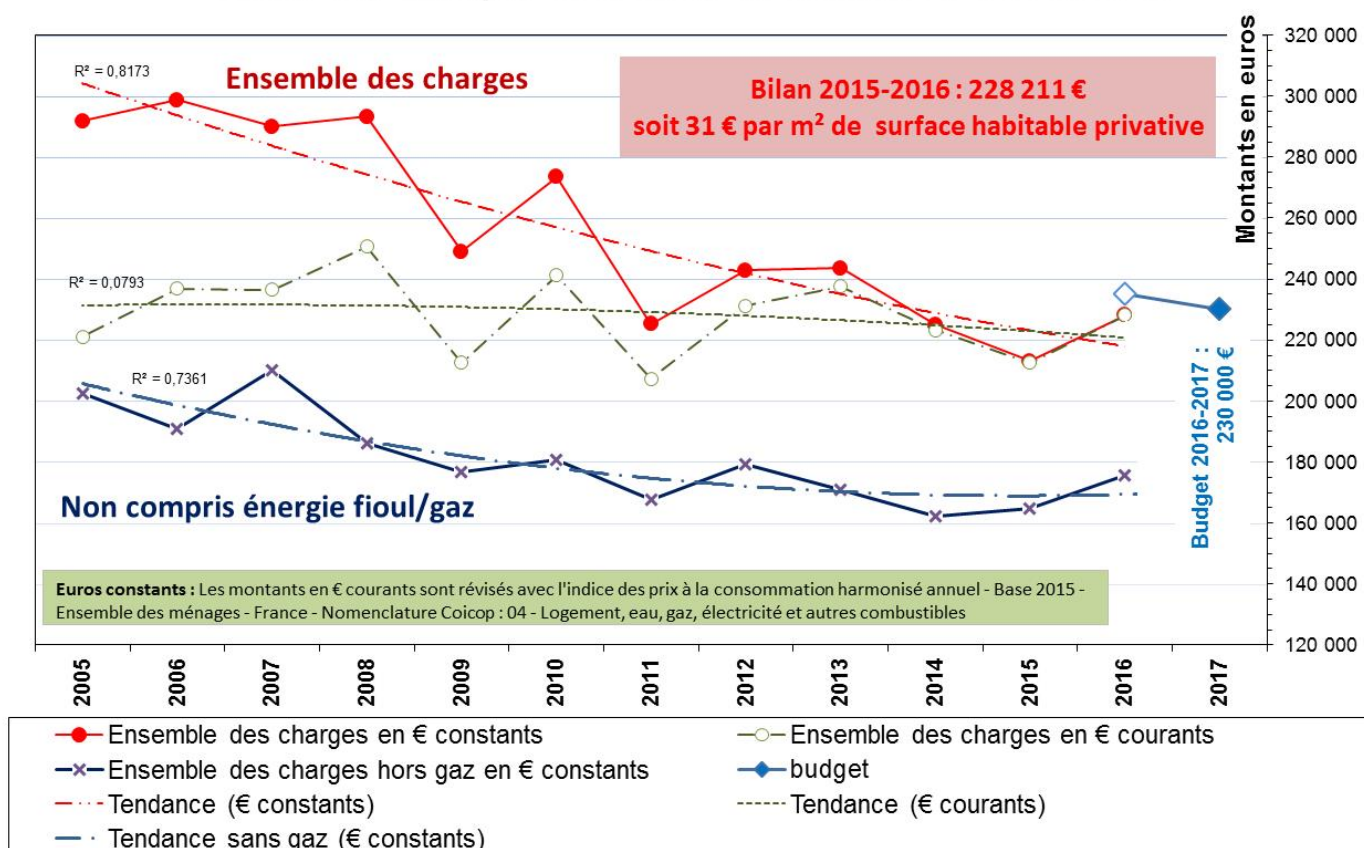
Le CS s'est réuni cinq fois depuis la dernière AG. Chacune de ces réunions a fait l'objet d'un compte-rendu porté à la connaissance des copropriétaires par affichage dans les halls d'entrée et mise à disposition sur le site internet de la copropriété (<http://www.parc-cezanne.fr>). Un certain nombre de copropriétaires volontaires ont été associés à la tenue de ces réunions.

Outre ses prérogatives habituelles, les principales actions conduites au cours de l'exercice par le CS ont concerné l'opération de rénovation de l'éclairage extérieur (cf. § 5.2) et le renouvellement du contrat de syndic (cf. § 9). Ces deux thèmes font l'objet de résolutions spécifiques soumises au vote de la prochaine AG.

2 BUDGET DES CHARGES COURANTES : BILAN, TENDANCES, RÉVISION

Le bilan de l'exercice 2015-2016 s'établit en retrait de 3% par rapport au budget (cf. graphique ci-dessous). Cet écart s'explique très exactement par une dépense de gaz moins importante que prévue du fait d'un hiver plus clément que l'année climatique moyenne (cf. § 6), hypothèse retenue pour établir le budget. Sur l'ensemble des autres postes, les écarts observés par rapport au budget prévu se compensent. La principale dépense imprévue concerne les travaux sur les ascenseurs hors contrat de maintenance (+ 5 347 €), dont principalement l'ascenseur de l'Estaque. Elle est en partie compensée par la baisse des charges d'entretien et de fonctionnement de ces mêmes ascenseurs (environ 2 000 €) avec

Bilans des charges courantes et tendances d'évolution



l'entrée en vigueur du nouveau contrat de maintenance et le passage en GSM des liaisons téléphoniques au cours de l'exercice. Le bilan du poste entretien courant des espaces verts s'avère de 3 500 € environ inférieur au budget du fait de l'entrée en vigueur du nouveau contrat en cours d'exercice. Enfin le poste entretien et réparations des charges « bâtiments » s'établit en retrait de 2 800 € environ.

Le bilan de l'exercice s'établit en hausse de 7,4% par rapport à celui de l'exercice précédent pour trois principales raisons : l'augmentation du montant des composantes P2 (entretien courant) et P3 (garantie totale), soit + 7 782 €, du fait de l'entrée en vigueur du nouveau contrat d'exploitation-maintenance de la chaufferie à l'été 2015 ; une dépense de gaz en hausse de 4 300 € ; l'achat d'eau en hausse de 1 250 € pour cause de fuite sur le réseau d'arrosage.

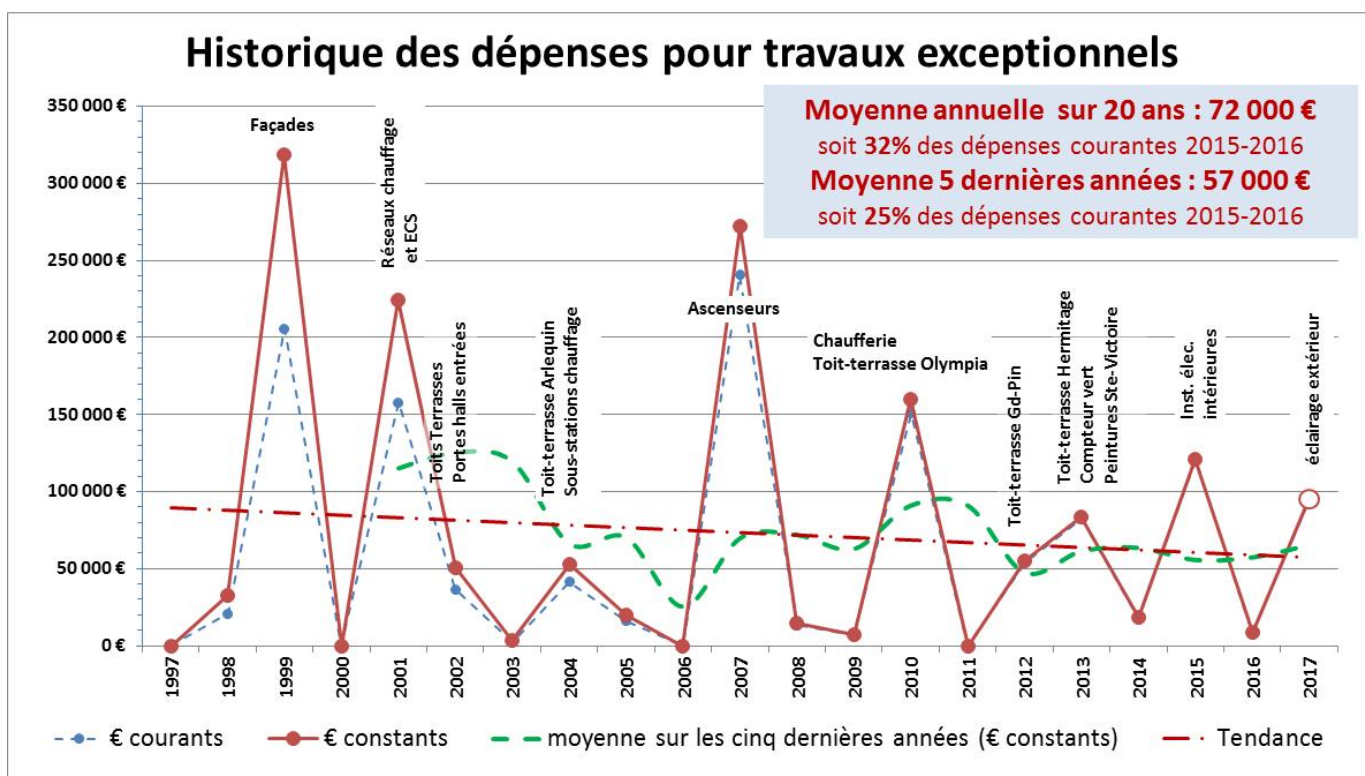
Le coût moyen de l'ensemble des charges courantes rapporté au m² de surface habitable s'est donc établi sur le dernier exercice à 31 €/m², soit en moyenne **2 420 € pour un T3, 2 840 € pour un T4, et 3 600 € pour un T5.**

La tendance générale est représentée sur le graphique ci-dessus qui retrace l'évolution des charges courantes sur les onze dernières années, considérant d'une part l'ensemble de ces charges, et d'autre part exclusion faite de l'énergie de chauffage. On observe une tendance générale à la baisse, déduction faite de l'érosion monétaire, soit -28% pour l'ensemble des charges exprimées en euros constants, -17% si l'on exclut l'énergie gaz. En d'autres termes, considérant les dépenses en euros courants, on peut affirmer que la maîtrise des charges a permis de compenser l'intégralité de l'impact de l'érosion monétaire au cours de la dernière décennie, avec même une diminution voisine de 4%.

Concernant le budget de l'exercice en cours (2016-2017) fixé à 242 200 € par la dernière AG, le CS propose de le ramener à 230 000 €. Les principaux ajustements correspondent à la diminution des charges relatives au contrat d'entretien des espaces verts d'une part et au contrat de syndic (sans préjuger du choix que fera l'AG) d'autre part. Cette baisse d'environ 5% compensera la nouvelle contribution au fonds de travaux devenu obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017.

3 CHARGES POUR TRAVAUX EXCEPTIONNELS

S'agissant des charges pour travaux exceptionnels ne relevant pas du budget des charges courantes, le graphique ci-dessous présente leur évolution sur les vingt dernières années, avec le rappel de l'objet des principales opérations réalisées. On observe tout d'abord une très forte variabilité d'une année sur l'autre, mais aussi une nette tendance à la baisse sur cette longue période. En moyenne annuelle sur l'ensemble de la période, la dépense s'établit à 72 200 €, soit 32% des dépenses courantes du dernier exercice. Sur les cinq dernières années, cette moyenne est largement plus faible, à 57 300 €, soit 25% des charges courantes du dernier exercice.



4 TRAVAUX EXCEPTIONNELS DÉCIDÉS PAR L'AG DU 03 FÉVRIER 2016

Le tableau ci-dessous rappelle le programme général des travaux exceptionnels votés par l'AG du 03 février 2016, et les dépenses correspondantes. Il s'agit là de dépenses qui ne relèvent pas du budget des charges courantes. Les montants sont présentés par opération, et non pas par exercice budgétaire.

| Bilan provisoire des dépenses réalisées en exécution des décisions de l'AG du 03 février 2016 (non comptabilisées dans le budget des charges courantes) | | | | | |
|--|---------------------------|---|----------------|----------------|--------------------|
| N° résolution | Opération | Nature des prestations | Montants TTC | | Natures de charges |
| | | | voté | réalisé | |
| 21 | allée cour des mûriers | Création d'une rampe, avec revêtement en pierres de Bavière | 2 490 € | 2 490 € | Charges générales |
| 28 | interphones - visiophones | Olympia (équipement collectif) | 2 803 € | 2 803 € | Charges bâtiments |
| 32 | | Hermitage (équipement collectif) | 2 408 € | 2 408 € | |
| 36 à 42 | vide-ordures | Condamnation tous bâtiments sauf Bellevue | | 664 € | Charges bâtiments |
| Montant global | | | 7 702 € | 8 366 € | |

La réfection de la voie piétonne d'accès à la cour des mûriers qui comportait deux marches avec un revêtement de pierres irrégulières, a été réalisée dans les conditions et pour le montant prévu, avec une rampe continue et un revêtement en pierres de Bavière, comme la cour elle-même, à la satisfaction générale des usagers.

La modernisation des équipements d'interphonie - visiophonie des bâtiments Hermitage et Olympia a été réalisée, mais elle fait l'objet d'un contentieux avec l'entreprise, non encore résolu, et portant principalement sur la remise en service des sonnettes sur les paliers d'appartements.

La condamnation des vide-ordures dans tous les bâtiments sauf la Bellevue est aujourd'hui effective.

Allée d'accès à la cour des mûriers



5 RÉNOVATION DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

5.1 INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES INTÉRIEURES

L'opération de rénovation des installations électriques des parties communes intérieures a été décidée par l'AG du 11 mars 2015. Le compte-rendu de l'exécution des travaux a été présenté lors de l'AG du 03 février 2016. Des dysfonctionnements sont apparus par la suite sur les blocs d'éclairage des locaux et parties communes en sous-sols. L'entreprise a donc procédé à leur remplacement fin décembre 2016, mais un certain nombre de dysfonctionnements persistent qui restent couverts par les garanties du Code Civil (travaux : garantie de parfait achèvement – Fournitures : garantie biennale).

5.2 ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

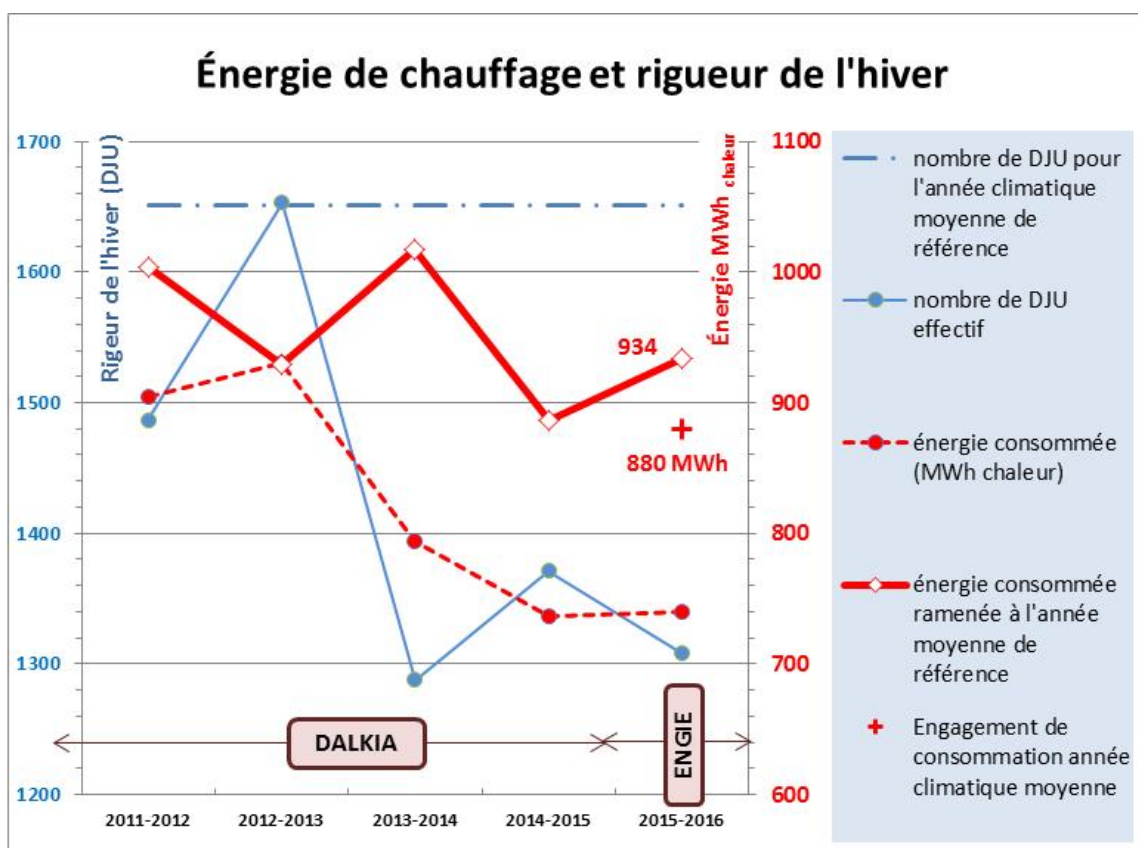
L'AG du 03 février 2016 a confié au conseil syndical le mandat de préparer un projet de marché de travaux pour la rénovation de l'éclairage extérieur. Une note de présentation spécifique, jointe à la convocation de l'AG, rappelle les objectifs de l'opération, rend compte de l'exécution de ce mandat, et expose la proposition du conseil syndical pour la réalisation des travaux. Le budget global de l'opération s'établit à 95 000 € environ, y compris les missions de maîtrise d'ouvrage (syndic) et d'œuvre (M. Sanial), soit **1 100 € environ pour les T3, 1 200 € pour les T4, et 1 500 € pour les T5.**

6 GESTION DU CHAUFFAGE

Le chauffage des logements et de l'eau chaude sanitaire constitue le premier poste de dépenses, soit 30% du budget des charges courantes, dont 23% pour l'achat du gaz. Une vigilance particulière est donc portée sur les conditions de sa gestion. Le graphique ci-dessous présente l'évolution de la performance énergétique du chauffage depuis la rénovation de la chaufferie en 2010, dans le cadre du marché d'exploitation-maintenance. Le nouveau marché passé avec ENGIE-COFELY est opérationnel de-

puis le 1^{er} juillet 2015. Il intègre une nouvelle clause d'intéressement avec un objectif de consommation maximum de 880 MWh pour l'année climatique moyenne. Au terme de la première saison de chauffe dans le cadre de ce nouveau contrat, le bilan est quelque peu décevant puisque la consommation d'énergie a légèrement augmenté par rapport à la précédente, tandis que l'hiver s'est avéré un peu plus clément. L'exploitant s'est donc trouvé pénalisé financièrement à hauteur des deux tiers de la dépense supplémentaire, conformément à la clause d'intéressement du contrat. Il a fait valoir les difficultés qu'il a rencontrées pour améliorer l'équilibrage du réseau de distribution, s'agissant d'une part de sa première prise en main du système, et d'autre part d'un hiver particulièrement clément, ce qui n'est pas favorable pour déterminer le meilleur ajustement des organes de réglage. Des dispositions ont été prises dès le démarrage de la saison de chauffe en cours pour atteindre l'objectif visé. Ont également été observées une plus grande implication et une meilleure réactivité de l'exploitant dans le cadre du nouveau contrat.

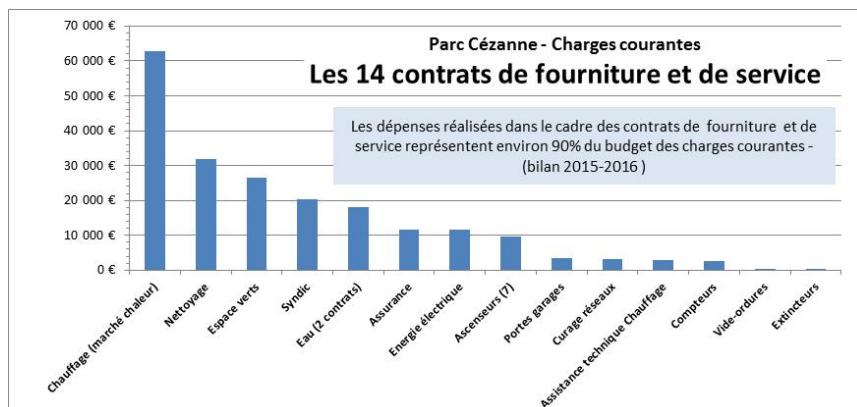
Depuis le diagnostic énergétique réalisé en 2009, beaucoup a déjà été fait pour améliorer la performance énergétique de la résidence : rénovation complète et passage à l'énergie gaz de la chaufferie en 2010 avec mise en place des robinets thermostatiques sur les radiateurs ; isolation thermique des toitures terrasses à l'occasion des réfections d'étanchéité ; changement de la moitié environ des huisseries extérieures dans le cadre de l'opération groupée réalisée en 2014 à l'initiative du CS ; nouveau contrat d'exploitation-maintenance de la chaufferie avec intéressement à la consommation depuis juillet 2015... Mais à l'approche du terme du délai réglementaire de 10 ans suivant le dernier diagnostic réalisé, il apparaît nécessaire de programmer la réalisation d'un audit énergétique dans les conditions prévues par la loi dite Grenelle 2, avec l'objectif de redéfinir un programme d'actions prioritaires. Un projet de contrat avec un cabinet spécialisé établi à la suite d'une procédure de mise en concurrence sera proposé à l'AG qui clôturera l'exercice budgétaire en cours, fin 2017 ou début 2018.



7 CONTRATS DE FOURNITURES ET DE SERVICES

Quatre-vingt-dix pour cent des dépenses courantes sont réalisées dans le cadre des quatorze contrats de fourniture ou de service passés avec les prestataires de la copropriété. Le graphique ci-dessous présente le classement de ces contrats par ordre décroissant de la dépense enregistrée sur le dernier exercice comptable. Tous ces contrats, à l'exception du contrat de syndic, ont été renouvelés ou renégociés récemment. Le renouvellement du contrat de syndic est présenté au vote de l'AG, dans les conditions développées au paragraphe 8 ci-après. Un suivi est dorénavant réalisé par le CS pour s'assurer que les renouvellements des contrats interviennent bien aux échéances prévues et dans de bonnes conditions de mise en concurrence.

Le CS envisage de passer deux nouveaux contrats en 2017 ou 2018. L'un concernera la maintenance des installations électriques ; il interviendra au terme de l'année de garantie de parfait achèvement des travaux de rénovation de l'éclairage extérieur. L'autre concerne la maintenance des équipements hydromécaniques de protection du réseau d'eau domestique qui ont été entièrement renouvelés en 2015.

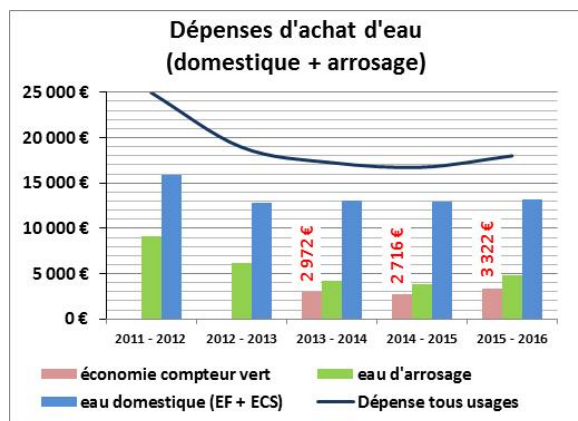


8 GESTION DES ESPACES VERTS

La gestion des espaces verts concerne trois postes budgétaires : le contrat d'entretien courant ; l'achat d'eau pour l'arrosage ; les travaux d'entretien ou d'amélioration n'entrant pas dans le cadre du contrat d'entretien courant. L'ensemble des trois postes a représenté une dépense globale de 35 000 € sur le dernier exercice, en baisse de 5% par rapport à l'exercice précédent.

Le nouveau contrat d'entretien des espaces verts confié à Jardins Sestian par la dernière AG est entré en vigueur le 1^{er} avril 2016. Deux revues de contrat sont intervenues depuis, qui ont permis de dresser le constat de la qualité des prestations. En année pleine le nouveau contrat représentera une dépense de 23 400 € TTC environ, soit une économie voisine de 6 400 € par rapport au précédent contrat.

En matière d'eau d'arrosage, le compteur vert installé en 2013 permet d'économiser environ 3 000 € par an. Il permet aussi un suivi beaucoup plus efficace de la consommation d'eau d'arrosage, et par conséquent une meilleure précision de la ventilation des charges d'eau domestique. Une fuite importante a été détectée sur la conduite principale enterrée du réseau de distribution à la fin de la dernière saison d'arrosage, qui explique l'essentiel de l'augmentation de la consommation constatée par rapport aux deux exercices précédents.



Le bilan des dépenses du dernier exercice pour travaux d'entretien ou d'amélioration s'établit à 3 640 €. Il correspond pour moitié environ à des réparations du réseau d'arrosage. Sur ce poste a également été imputée la réalisation de l'escalier d'accès au toit-terrasse du bloc-garages pour sécuriser l'accès pour l'entretien des espaces verts. Dans le cadre de la révision du budget de l'exercice en cours, il est proposé à l'AG de porter la prévision de dépenses de 3 500 à 5000 € pour amorcer le programme de rénovation/amélioration des espaces verts. Sur ce poste seront également imputés la réparation de la fuite d'eau identifiée sur le réseau d'arrosage, et l'intervention sur les arbres dans la zone forestière au Nord du Gd-Pin qui vient d'être réalisée pour compléter l'opération d'élagage de 2014.

Le budget global pour les espaces verts est donc fixé à 32 410 € dans la proposition de révision du budget de l'exercice en cours, au lieu de 38 520 €, soit une baisse de 16%.

9 RENOUELEMENT DU CONTRAT DE SYNDIC

Comme il s'y est engagé lors de l'AG 2016, le conseil syndical est en mesure de présenter à l'AG 2017 un nouveau contrat de syndic, mis au point au terme d'une procédure de mise en concurrence. Ce contrat préparé par le CS est basé sur le contrat type de syndic défini par le décret n°2015-342 du 26 mars 2015 en application de l'article 55 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (ALUR).

La durée du contrat est fixée à trois ans, avec la possibilité de deux années supplémentaires, au maximum, sous réserve que l'assemblée générale annuelle qui précèdera celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide de déroger à cette mise en concurrence, dans les conditions prévues par ladite loi.

Le contrat précise toutes les spécificités de la résidence et les exigences particulières du CS. Les natures des prestations comprises dans le forfait de rémunération et les conditions de leur réalisation ont

été précisées. Une attention particulière a été apportée à la gestion des travaux d'entretien courant, et notamment aux conditions de renouvellement des contrats, condition indispensable pour une bonne maîtrise des charges.

Des prestations particulières, n'entrant pas dans le cadre du forfait de rémunération défini par le contrat type, et spécifiques à la copropriété, ont également été négociées dans le cadre de la mise en concurrence. Il s'agit notamment de la mission de maîtrise d'ouvrage pour l'opération de rénovation de l'éclairage extérieur évoquée ci-dessus (cf. § 5.2), et des prestations relatives à la révision du règlement de copropriété dans les conditions développées plus loin au paragraphe 10.

Quatre candidats potentiels, tous actifs sur Aix-en-Provence, ont été consultés : CG Immobilier, DEVICTOR Immobilier, NEXITY, SGI. Le dossier de consultation élaboré par le CS, constitué du projet de contrat et du règlement de consultation, a été mis à leur disposition de façon dématérialisée sur le site internet de la copropriété le 22 octobre 2016. Trois offres ont été recueillies : CG Immobilier, DEVICTOR Immobilier, NEXITY. Elles ont été ouvertes lors de la séance d'ouverture des plis du 28 novembre 2016 en présence de Mmes D'Onorio et Thibault et de MM. Carron, Poss, Wolkowitsch. Lors de cette séance l'offre de DEVICTOR Immobilier a été jugée irrecevable car non conforme au projet de contrat élaboré par le CS. Les offres de CG Immobilier et de NEXITY ont été jugées recevables. Chacune d'elle a fait l'objet de mises au point dans le cadre d'une négociation. En pratique les deux projets de contrats ne diffèrent que par les prix pratiqués.

Le choix du titulaire est donc soumis au vote de l'AG sur la base des deux projets de contrat concurrents joints à la convocation de l'AG, et considérant les conclusions de l'analyse des offres faite par le CS et présentées ci-après.

Le tableau ci-dessous présente les éléments de comparaison financiers des deux offres disponibles. Les montants correspondent au cumul sur la durée du contrat (3 ans). On distingue d'une part le forfait de rémunération tel que défini par le contrat type, d'autre part les prestations hors forfait. Parmi ces dernières, on distingue d'une part les charges ayant un caractère collectif, et d'autre part les charges qui sont affectées de façon individuelle (frais de recouvrement, mutations, délivrance de documents particuliers). Parmi les charges collectives hors forfait de rémunération, on distingue celles dont la réalisation est certaine ou très probable, avec des quantités et montants bien maîtrisés à ce stade d'évaluation, et d'autre part celles dont la réalisation est très incertaine et pour lesquelles des hypothèses ont été faites en termes de quantités pour pouvoir comparer les offres. L'analyse de ce tableau permet de tirer les enseignements suivants :

- Avec l'offre de NEXITY, le forfait de rémunération s'avère 15,6% moins cher que dans le cadre du contrat actuel. Ce constat constitue à lui seul une bonne justification a posteriori de la pertinence d'une remise en concurrence régulière du contrat.
- Avec l'offre de CG Immobilier, le forfait de rémunération s'avère 11% moins cher que celui de

| RENOUVELLEMENT DU CONTRAT DE SYNDIC Comparaison des montants des offres Montants cumulés des honoraires sur la période contractuelle de 3 ans | | | | | NEXITY | | | | GC immobilier | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|--|--------------------------|-------------------------------|--|---------------|---------------|---------------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|------------|--------------------------|--|
| | | | | | Contrat actuel | | offre | | écart p/r contrat actuel | | offre | | écart p/r NEXITY | | écart p/r contrat actuel | |
| | | | | | TTC | TTC | montant | % | TTC | montant | % | montant | % | | | |
| Forfait de rémunération | | | | | 60 000 | 50 625 | -9 375 | -15,6% | 45 000 | -5 625 | -11,1% | -15 000 | -25,0% | | | |
| Hors forfait | Charges collectives | Prestations dont la réalisation est certaine ou quasi certaine | Règlement de copropriété | Projet pour l'AG (honoraires) | syndic | | 360 | | | 1 428 | | | sans objet | | | |
| | | | | | avocat | | 2 400 | | | 1 800 | | -612 | -11,9% | sans objet | | |
| | | | | | Frais d'enregistrement | | 2 400 | | | 1 320 | | | | | sans objet | |
| | | | | | Maîtrise d'ouvrage éclairage extérieur | | 3 510 | | | 1 675 | | -1 835 | -52,3% | sans objet | | |
| | | | | | Immatriculation initiale du syndicat | | 220 | 270 | 50 | 22,7% | 200 | -70 | -25,9% | -20 | -9,1% | |
| | | | sous total | | 8 940 | | | 6 423 | | -2 517 | -28,2% | | | | | |
| | | Charges individuelles | Prestations incertaines | Prestations particulières | | 2 485 | 2 205 | -280 | -11,3% | 1 491 | -714 | -32,4% | -994 | -40,0% | | |
| | Réunions et visites supplémentaires | | | | 3 140 | 1 710 | -1 430 | -45,5% | 636 | -1 074 | -62,8% | -2 504 | -79,7% | | | |
| | Gestion des sinistres | | | | 1 868 | 1 524 | -344 | -18,4% | 1 512 | -12 | -0,8% | -356 | -19,1% | | | |
| | Gestion des litiges et contentieux | | | | 1 152 | 952 | -200 | -17,4% | 878 | -74 | -7,8% | -274 | -23,8% | | | |
| | | sous total | | 8 645 | 6 391 | -2 254 | -26,1% | 4 517 | -1 874 | -29,3% | -4 128 | -47,8% | | | | |
| | | Sous total | | | 15 331 | | | 10 940 | -4 391 | -28,6% | | | | | | |
| | | Honoraires imputables à titre individuel | | | 7 746 | 7 407 | -340 | -4,4% | 6 707 | -699 | -9,4% | -1 039 | -13,4% | | | |

l'offre de NEXITY, et 25% moins cher que dans le cadre du contrat actuel, soit une économie très importante de 5000 € par an (2 % du budget des charges courantes).

- En matière de prestations hors forfait relevant des charges collectives, l'offre de CG Immobilier est là encore la plus avantageuse du point de vue financier :
 - Pour les prestations dont la réalisation est certaine ou très probable, l'offre de CG Immobilier s'avère 28% moins chère que celle de NEXITY.
 - Pour les prestations dont la réalisation est incertaine, l'offre de CG Immobilier s'avère 29% moins chère que celle de NEXITY, et 48% moins chère que dans le cadre du contrat actuel.
- L'évaluation des charges non collectives est incertaine car basée sur des quantités théoriques. Elles n'entrent pas dans le bilan des charges courantes de la copropriété et à ce titre n'interviennent donc pas directement dans le choix du titulaire. Néanmoins, on observe que dans ce domaine également l'offre de CG Immobilier s'avère la plus avantageuse financièrement.

L'offre de CG Immobilier apparaît donc comme largement la plus avantageuse du point de vue financier, de quelque point de vue que l'on se place.

En ce qui concerne la capacité des candidats à fournir les prestations attendues, on retiendra que NEXITY est bien connu des copropriétaires puisqu'il est titulaire du contrat depuis plus de vingt ans, sans discontinuer. Son offre présente l'avantage de la continuité, avec une transition sans incident vers le nouveau contrat de gestion. Il faut noter cependant que cette longévité résulte du fait que les compétences, la motivation, et la disponibilité ont longtemps fait défaut aux copropriétaires et à leurs représentants pour contrôler de façon efficace et complète l'exécution du mandat donné au syndic et pour renouveler régulièrement le contrat dans les conditions de mise en concurrence prévues par la loi, avec le risque d'une transition difficile.

La capacité de CG Immobilier a été vérifiée par le CS, à l'occasion d'une visite de ses bureaux et de renseignements pris auprès de représentants de conseils syndicaux de copropriétés gérées par ce syndic. Il s'agit d'une entreprise locale avec une expérience d'une dizaine d'années. Ses bureaux sont situés au 11 cours Gambetta ; ils sont proches de notre résidence et offrent tous les services attendus. La qualité de son système de mise à disposition des documents dématérialisés a été particulièrement appréciée. Il présente de solides références dans l'environnement proche du parc Cézanne, notamment le Val de la Torse, la Tour d'Aygosi, et les jardins d'Arcadie, mais aussi Vendôme-Rotonde (Sextius Mira-beau) et la Résidence Les Palmiers (nouveau quartier Saint-Mitre).

10 RÉVISION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Un « audit légal » du règlement de copropriété a été réalisé en 2004. Chacune des vingt-neuf propositions présentées a été adoptée à l'unanimité par l'assemblée générale du 16 décembre 2005. Cette même assemblée générale avait confié au syndic le mandat de faire régulariser le règlement de copropriété (enregistrement et publication). Mais cette décision n'a pas été suivie d'effet à ce jour. D'autres recommandations étaient présentées par l'avocat conseil pour une refonte exhaustive. Douze ans plus tard, il apparaît nécessaire d'actualiser et de compléter cet audit pour proposer à l'AG un projet de mise à jour du règlement de copropriété, puis, après approbation de l'AG, de procéder à son enregistrement légal et à sa publication. Ces prestations sont prévues dans le projet de contrat de syndic (cf. § 8) au titre des prestations non comprises dans le forfait de rémunération. La décision de réaliser la première phase, c'est-à-dire le projet de règlement de copropriété, est soumise à l'AG 2017. Le coût correspondant est 3 228 € TTC si l'AG décide d'attribuer le contrat à CG immobilier ; il est de 2 760 € TTC pour NEXITY. La dépense sera imputée au titre des travaux exceptionnels, hors budget des charges courantes. Outre les points déjà évoqués dans le document de 2004, les points suivants ont déjà été identifiés :

- L'article 7 du règlement de copropriété relatif aux « *droits et obligations des propriétaires et occupants* » mérite d'être reconsidéré à la lumière du retour d'expérience de l'opération groupée de rénovation des menuiseries extérieures réalisée en 2014-2015. Cette mise à jour pourrait s'appuyer sur le texte proposé par le CS, associé à la résolution n°43 présentée à l'assemblée générale du 3 février 2016. Cette résolution a été refusée pour une question de forme, mais elle semble être approuvée à une très forte majorité sur le fond.
- Le Conseil Syndical considère que le règlement de copropriété mérite d'être modifié en ce qui concerne le nombre de membres élus par l'AG fixé actuellement à cinq, pour le porter à sept, soit un par immeuble.

- Comme pour les menuiseries extérieures, les interventions sur les parties privatives du réseau de chauffage collectif réalisées à l'initiative des particuliers, méritent d'être précisées pour être mieux maîtrisées, dans le but d'améliorer la performance énergétique.
- Les conditions de la répartition des charges de copropriété méritent d'être analysées et précisées pour garantir l'équité entre copropriétaires : charges d'escalier, énergie électrique des parties communes et garages, répartition des frais fixes et des taxes relatifs à l'énergie gaz entre chauffage et eau chaude sanitaire, répartition des frais fixes relatifs à l'achat de l'eau domestique, etc.

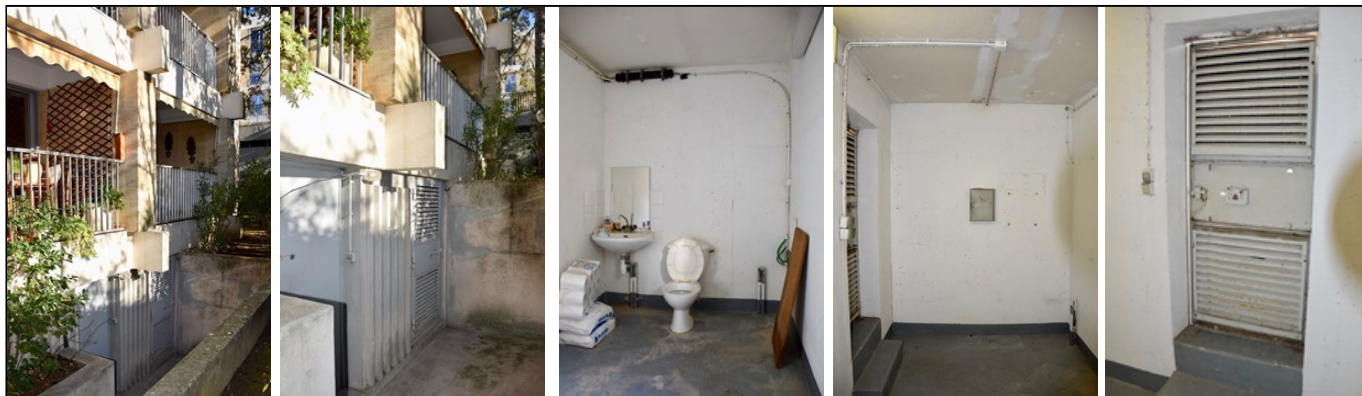
D'autres points pourront être identifiés dans le cadre de l'audit. L'ensemble des propositions constitueront les mises à jour du règlement de copropriété et seront soumises au vote de l'AG qui clôturera l'exercice en cours.

11 LOCAL HERMITAGE

Un petit local de 7,6 m², avec porte ouvrant directement sur l'extérieur, existe dans les sous-sols du bâtiment Hermitage. Il a été construit à l'origine pour abriter les équipements de distribution du réseau téléphonique de la résidence ; cette fonction est obsolète. À l'époque où la résidence employait une personne d'entretien, il a servi de sanitaires et de local de stockage des produits et petits matériels d'entretien. Une première opération de nettoyage a été récemment réalisée pour évacuer tous les produits, matériels, et mobilier délabré. Ce local équipé de sanitaires (WC et lavabo en mauvais état), est aujourd'hui mis à disposition des entreprises prestataires lorsque leurs interventions sont susceptibles de durer.

Outre sa fonction de sanitaires, ce local, une fois aménagé, pourrait servir de local d'archivage pour y rassembler tous les documents utiles à la bonne gestion de la copropriété et à l'activité du CS. Le programme de l'aménagement consisterait en la création d'un cloisonnement pour isoler le coin toilette, au changement de la robinetterie et de la plomberie du lavabo et de la cuvette WC (chasse d'eau), en la mise en peinture, et à l'installation d'un petit mobilier pour archivage et consultation de documents.

Une résolution est présentée à l'AG pour autoriser le CS à procéder à cet aménagement, pour un budget maximum de 4000 €.



Local Hermitage

Pour le conseil syndical,

Le président
H. CARRON