M. REMY GAUDEMARD

Administrateur de Biens

1 rue Mazagran

13001 MARSEILLE

Tél : 04.96.122.115

Fax : 04.96.126.325

Marseille, le 11 Décembre 2003

COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL

PARC DU CABOT DU 4 DECEMBRE 2003

18 HEURES

Etaient présents :

Messieurs GUIRLINGER, GUILLOTIN, OUAKI, BRU, BOREL.

Etait excusé : Monsieur KEDEMOS.

Le Syndic était représenté par Monsieur GAUDEMARD.

Questions évoquées :

1) Pompe de relevage

Le Conseil Syndical fait constater au Syndic que la pompe mise en place lors de la construction n'est pas branchée ? Le Syndic s'est immédiatement rapproché du promoteur.

Il sera prévu à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale l'achat d'une pompe de relevage de secours.

Le Conseil Syndical et le Syndic tiennent tout particulièrement à remercier Monsieur GUIRLINGER et Monsieur PUJOL pour leur action dans la nuit du 1 au 2 Décembre dernier, de 20 heures à 1 heure du matin.

2) Accédit du 17.12.2003 concernant la fuite d'eau sur le réseau domestique :

Par décision du Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille du 15 Septembre 2003, le Syndicat des copropriétaires Parc du Cabot, a avancé la somme de 700 € pour la mission de l'Expert, Monsieur PECHERE.

3) Fuite d'eau dans le sol sur le réseau d'arrosage (compteur Eau Espaces Verts)

Au titre de l'urgence, une expertise a eu lieu le Lundi 10 Novembre 2003 . Les travaux de réparation ont été exécutés. Le dossier est en cours d'instruction auprès de l'assureur dommage-ouvrage.

4) Point sur les dossiers dommage-ouvrage :

-SCI 27, appartement A14 (déclaré dans l'année de parfait achèvement par la SNC Parc du Cabot) indemnité attribuée : 527,50 €

-Mr et Mme GUILLOTIN – dossier clôturé

-Mr et Mme KEDEMOS (extension des dommages) dossier en cours

-Affaissement des regards (25.11.2003) : expertise prévue pour le 30 Décembre 2003

-Mr et Mme GIUSTI (23.10.2003), bâtiment B, 3^e étage: en cours – expertise effectuée le 9 Décembre 2003 (en cours)

-Mr et Mme GUEZ (locataire Mme JAIS) – non pris en compte par l'assureur dommage-ouvrage

-Mme CIAVOLINO (26.11.2003) bâtiment A, 1^{er} étage - expertise prévue pour le 30 Décembre 2003

-Sinistre partie commune entrée A : en cours d'évaluation des dommages.

5) Assurance Multirisques habitation :

Le Syndic a procédé à une consultation d'assureur pour choix avec les membres du Conseil Syndical d'ici l'échéance du contrat actuel, soit le 12 Avril 2004.

- sinistre trappe de désenfumage (06.10.2003) : en cours d'indemnisation.

- sinistre vandalisme sur crémaillères portail automatique (01.09.2003) – dossier en cours d'instruction.

-sinistre dégradation grille le 29/08/02 lors du déménagement : déposer une plainte au commissariat

6) Panneaux publicitaires de la société AVENIR :

Suite aux courriers adressés au groupe AVENIR à Marseille et à Paris, intervention de Maître GENEST, Avocat.

Un courrier sera adressé à Maître GENEST afin de récupérer les fonds des deux panneaux qui étaient devant la copropriété pendant le chantier, devant le n° 27, avenue du Cabot.

7) Audit Parc du Cabot

Trois propositions d'Architectes D.P.L.G. sont présentées.

Le choix du Conseil Syndical se porte sur la proposition de Monsieur COULANGE du 24 Octobre 2003

Des précisions seront demandés à Monsieur COULANGE sur la répartition des honoraires pour la mission dans les parties privatives.

L'état des lieux devra être fait le plus rapidement possible.

- Pour les parties communes, Monsieur COULANGE se rapprochera de Monsieur GUIRLINGER,
- Pour les parties privatives, le Syndic adressera un courrier à tous les copropriétaires avec une date limite de réponse au 31.12.03.
-

8) Bail des emplacements de sous-sol commun :

- Les locataires des emplacements sont Messieurs CAFFIN et LANDEMARD
- les emplacements devront être libres pour prévoir des réunions d'Assemblée Générale selon résolution n° 14 de l'Assemblée Générale du 26.06.2003
- le prix de la location est fixé à 55,00 € l'unité
- la date du début du bail est fixée au 1er Juillet 2003.

9) Divers entretien :

- > Espaces verts : les prestations prévues au contrat sont respectées
- > Entretien nettoyage : idem
- > Marquage au sol : les travaux ont été exécutés
- > peinture portes ascenseurs : les travaux ont été exécutés
- > poteaux et plots pour limiter le mauvais stationnement : des propositions de poteaux esthétiques seront portées à l'ordre du jour de prochaine Assemblée Générale
- mise en place de 3 pots ficus dans les entrées : accord sur le devis de l'entreprise LERDA du 20 octobre 2003 pour un forfait de 873,00 €.

10) Sécurité Incendie :

A) Extincteurs :

- accord sur devis vérification 4 extincteurs dans le sous-sol. Devis K.O du 22 10 2003 : 31,50 € TTC/an

- pas d'extincteur dans les machineries ascenseurs.

Le Syndic se chargera de les réclamer à la SNC Parc du Cabot.

B) VMC

Devis A.D.I. DU 5/06/03 : 607,16 € TTC pour la maintenance annuelle des 3 VMC

C) trappes de désenfumage :	142,23 € TTC
D) Système de désenfumage couloirs	429,79 € TTC
E) Blocs autonomes de secours (58) :	391,24 € TTC
F) colonne sèche :	68,38 € TTC

Devis A.D.I. A+B+C+D+E = 1.063,14 €

Le Syndic donnera son accord à la société A.D.I. si les sociétés DESAUTEL et SICLI ne sont pas mieux disante, d'ici le 31.12.03.

11) Téléphone OTIS dans les cabines ascenseurs

- le Syndic contactera France TELECOM afin de rétablir les lignes dans les ascenseurs.

12°) Assignation de la SCI SOPHEL c/ Syndicat des Copropriétaires LE PARC DU CABOT

Le dossier est en cours d'instruction auprès de Maître GENEST.

13°) Copropriétaires défaillants dans le règlement des charges de copropriété

Une mise en demeure sera adressée aux copropriétaires défaillants avant assignation en justice.

15°) Sous comptage EDF des compteurs divisionnaires dans les parkings

Monsieur GUILLOTIN adressera au syndic un tableau du relevé des consommations EDF des compteurs divisionnaires d'électricité.

Plus rien n'étant à débattre, la séance est levée à 22 heures.