

# LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

<b>LISTE DES MEMBRES ÉLUS</b> (AG DU 09/02/2017)	Mme D'Onorio ; Mme Wolkowitsch ; M. Carron ; M. Füredi ; M. Poss	<b>DATE DE LA RÉUNION : 25/09/2018</b>	
		<b>DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION : 16/05/2018</b>	
	<b>Présents</b>	<b>Excusés</b>	<b>Absents</b>
<b>MEMBRES DU CS</b>	Mme D'Onorio, Mme Wolkowitsch, M. Carron, M. Füredi, M. Poss	-	-
<b>SYNDIC CG IMMOBILIER</b>	Mme Olivari	-	-
<b>COPROPRIÉTAIRES INVITÉS</b>	Mme Thibault, M. Wolkowitsch	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>1. Gestion</b>		
<b>a. État des dépenses</b>	Pour faciliter le suivi des dépenses il est demandé au syndic de séparer les dépenses liées aux travaux exceptionnels votés par l'Assemblée Générale (AG), des dépenses relevant du budget des charges courantes. L'état des dépenses indique que le bilan de l'exercice devrait se situer très proche du budget, soit 230 000 €.	<i>Dissocier les dépenses dans la présentation sur l'extranet.</i>
<b>2. Espaces verts – Travaux hors entretien courant</b>		
<b>a. Dépenses de l'exercice</b>	Les dépenses pour travaux hors entretien courant, réalisés sur l'exercice, se situeront à 5 500 € environ, très en-deçà du budget de 9 000 € prévu. Ils ont concerné l'amélioration de l'environnement proche du Gd-Pin, la réfection de la pelouse de l'allée centrale, des élagages ponctuels, et des réparations du réseau d'arrosage.	
<b>b. Programme à venir</b>	Le programme des travaux à réaliser sur le prochain exercice concernera : 1) l'environnement proche de l'Hermitage ; 2) l'espace constitué par le toit-terrasse du bloc-garage, en lien avec les travaux de réfection de l'étanchéité (cf. § 6); 3) les imprévus (élagages ponctuels, réparations réseau arrosage...).	<i>Préciser le programme.</i>
<b>3. Rénovation de l'éclairage extérieur (résolution n°14 de l'AG du 09/02/2017)</b>		
<b>a. Achèvement des travaux</b>	Une réunion est intervenue le 27/09 (post réunion CS) avec l'entreprise. Celle-ci a expliqué que le blocage des travaux depuis de très longs mois résulte d'un refus de livraison des dernières barrettes LED par le fabricant pour des raisons de garanties de paiement dans un contexte financier défavorable pour l'entreprise. Elle s'est engagée à terminer les travaux dans la première quinzaine de novembre, et à installer dès la semaine prochaine un éclairage provisoire des porches d'entrée pour les trois bâtiments non encore équipés.	<i>Éclairages provisoires.  Réception des travaux en novembre.</i>
<b>b. Énergie</b>	L'énergie électrique consommée pour l'éclairage extérieur n'est actuellement pas mesurée par le nouveau compteur Linky, hors service. Les factures EDF sont établies sur une estimation de l'énergie consommée en référence à celle de l'année dernière, qu'il ne sera pas possible de vérifier, alors que l'on peut s'attendre à une baisse significative depuis la mise en service du nouveau système.	<i>Adresser une réclamation à EDF.</i>

# LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>4. Chauffage</b>		
<b>a. Fourniture gaz</b>	La consommation d'énergie gaz pour le chauffage des logements est en hausse de 12% par rapport à l'exercice précédent du fait d'un hiver moins clément. Le nouvel avenant pour la fourniture de gaz (composante P1) est entré en vigueur le 1 <sup>er</sup> juillet, avec un tarif indexé B1. Malgré un résultat moins bon que sur le précédent exercice, la consommation d'énergie rapportée à l'année climatique moyenne tend à diminuer de façon conséquente, -11% en sept ans, depuis la rénovation de la chaufferie.	
<b>b. Contrôles techniques</b>	La visite biannuelle de Mme Clémens (cabinet ReneR) interviendra le 4 octobre prochain. Un contrôle des deux chaudières par un organisme certifié doit être réalisé tous les deux ans, dans les conditions définies dans le décret n° 2009-648.	<i>Visite chaufferie 04/10. Rechercher devis pour le contrôle réglementaire.</i>
<b>5. Audit Architectural et Énergétique</b>		
<b>a. Objectif</b>	L'objectif est de réaliser un audit de la copropriété qui proposera un programme de travaux d'économies d'énergie. Le conseil syndical prévoit de présenter cet audit à l'AG 2020. Il devra répondre aux différentes obligations réglementaires en vigueur. Il est nécessaire que l'AG 2019 se prononce sur la réalisation de cet audit et sur le choix du prestataire. Le conseil syndical s'est assuré le concours de la Maison Énergie-Habitat-Climat pour l'assister dans sa mission de maîtrise d'ouvrage, en association avec le syndic.	
<b>b. Sélection d'un prestataire</b>	Un projet de cahier des charges a été établi pour la consultation de prestataires spécialisés en vue de sélectionner un candidat qui sera présenté au vote de la prochaine AG. Il s'inspire très largement du document-source mis à disposition par la Maison Énergie-Habitat-Climat ( <a href="http://mehc.coachcopro.com">http://mehc.coachcopro.com</a> ). Il a été adapté au contexte de la copropriété, avec notamment la définition des attentes spécifiques du conseil syndical. La consultation sera lancée vers la mi-octobre.	<i>Finaliser le cahier des charges. Définir liste candidats. Lancer consultation.</i>
<b>c. Enquête</b>	Un questionnaire d'enquête sera adressé à tous les copropriétaires et résidents pour recueillir leurs attentes. Le conseil syndical réalisera l'analyse de cette enquête pour être mise à disposition de l'auditeur.	<i>Lancer enquête en octobre.</i>
<b>d. Thermographie façades</b>	La Maison Énergie-Habitat-Climat réalisera une thermographie des façades à l'occasion d'un épisode de froid en novembre ou décembre.	<i>Réaliser thermographie des façades.</i>
<b>6. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc garages (résolution n°08 de l'AG du 31/01/2018)</b>		
<b>a. Maîtrise d'œuvre</b>	M. Clément, architecte, a commencé l'étude. Il a exprimé ses réserves quant à la solution de réfection partielle dont il ne peut pas garantir le succès, tandis que le coût resterait très important. Seule la solution de la réfection globale permet de pouvoir bénéficier de la garantie décennale dommage-ouvrage. La présentation du projet de marché de travaux reste prévue pour la prochaine AG.	<i>En attente du projet de l'architecte.</i>
<b>b. Aménagement du toit-terrasse</b>	L'architecte présentera une proposition de programme qui tiendra compte de la nécessité de garantir la pérennité de l'étanchéité, de l'impact sur les logements proches de cet espace, de l'impact sur le coût des travaux, et de l'impact sur les charges futures d'entretien s'agissant d'un espace non privatif.	

# LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>7. Reprise des désordres en façades</b>		
<b>a. Maîtrise d'œuvre</b>	M. Massol, architecte, a commencé l'établissement de l'inventaire des travaux à réaliser. Le programme et le budget prévisionnel seront présentés à la prochaine AG.	<i>En attente du programme et du budget.</i>
<b>b. Climatiseurs</b>	Des anomalies d'installations de climatiseurs dans les loggias ont été relevées à cette occasion. Plusieurs cas d'évacuations des condensats en façade ont été identifiés. Ces rejets ne sont pas conformes au règlement de copropriété. Il est rappelé que ces installations doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au syndic.	<i>Demander aux copropriétaires de remédier aux non conformités.</i>
<b>8. Révision du règlement de copropriété (résolution n°18 de l'AG du 09/02/2017)</b>		
<b>a. Projet</b>	Une réunion de travail sera organisée avec M <sup>e</sup> Hage pour examiner ses propositions de modification. Une réunion d'information des copropriétaires sera organisée pour préparer le vote de la prochaine AG.	<i>Organiser réunion avec M<sup>e</sup> Hage</i>
<b>9. Portes automatiques garages</b>		
<b>a. Audit</b>	Madame Olivari transmettra une copie du rapport d'audit sur la sécurité établi par l'expert Quali-Consul au conseil syndical pour analyse du programme des travaux à envisager comme suite à donner.	<i>Transmettre copie audit au conseil syndical</i>
<b>10. Interventions travaux bâtiments</b>		
<b>a. Estaque / peintures</b>	Cf. résolution n°10 et 11 de l'AG du 31/01/2018. Les travaux sont terminés à la satisfaction des résidents.	--
<b>b. Interphone Ste-Victoire</b>	Cf. résolution n°26 et 27 de l'AG du 31/01/2018. Les travaux sont terminés à la satisfaction des résidents.	--
<b>c. Fuites eaux usées et eaux vannes</b>	Cf. résolution n°28 à 41 de l'AG du 31/01/2018. Les réparations des conduites d'évacuation des eaux usées/vannes votées par la dernière AG correspondent à une dépense voisine de 3 800 € TTC à ce jour. Une dernière intervention est prévue dans l'un des garages de l'Olympia.	<i>Garage Olympia</i>
<b>d. Boîtes aux lettres</b>	Il convient de retravailler le projet de nouvelles boîtes aux lettres pour le présenter à nouveau à la prochaine AG. Mmes D'Onorio et Olivari instruisent la question pour la prochaine réunion du conseil syndical.	<i>Instruction du projet</i>
<b>e. Bellevue / toit-terrasse</b>	Comme suite aux désordres signalés sur l'étanchéité du toit-terrasse, l'entreprise sollicitée a présenté un devis portant sur la réfection totale de celle-ci. Le conseil syndical demande à Mme Olivari de solliciter les conseils de M. Clément, et si nécessaire, son assistance pour la maîtrise d'œuvre d'une opération de réfection.	<i>Demander l'assistance de M. Clément.</i>
<b>f. Bellevue / Menuiseries extérieures</b>	Une déclaration préalable de réfection des huisseries a été faite auprès du syndic, pour l'appartement T5 en RdC. Les matériels présentés sont conformes aux recommandations élaborées à la suite de l'opération groupée approuvée par l'AG du 1 <sup>er</sup> avril 2014. Le conseil syndical donne son accord pour cette opération.	<i>Veiller à la procédure de non objection par le conseil syndical</i>

# LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>g. Hermitage / Réfection communs</b>	Le bâtiment Hermitage souhaite inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG la réfection des parties communes : entrée, paliers, escalier.	<i>Rechercher devis travaux</i>
<b>11. Voirie, réseaux, divers</b>		
<b>a. Réfection voirie</b>	Un projet de travaux de réfection de voirie sera présenté à la prochaine AG, portant d'une part sur la réfection du revêtement du « petit parking » détruit par les racines de pins, et d'autre part sur la voie d'accès au bloc-garage.	<i>Rechercher devis travaux pour AG</i>
<b>b. Allées piétons</b>	Un projet de travaux de reprise du revêtement des allées piétons d'accès aux bâtiments sera présenté à la prochaine AG.	<i>Rechercher devis travaux pour AG</i>

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