

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

LISTE DES MEMBRES ÉLUS (AG DU 09/02/2017)	Mme D'Onorio ; Mme Wolkowitsch ; M. Carron ; M. Füredi ; M. Poss	DATE DE LA RÉUNION : 10/12/2018	
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION : 25/09/2018	
	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	Mme D'Onorio, M. Carron, M. Poss	Mme Wolkowitsch, M. Füredi	-
SYNDIC CG IMMOBILIER	Mme Olivari	-	-
COPROPRIÉTAIRES INVITÉS	Mme Thibault, M. Wolkowitsch	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1. Gestion		
a. État des dépenses Révision du budget	La vérification des dépenses de l'exercice 2017-2018 par le conseil syndical sera réalisée dès la semaine prochaine (MM Carron, Poss, Wolkowitsch). Le budget de l'exercice en cours sera réexaminé par le conseil syndical au vu des dépenses déjà enregistrées et du bilan de l'exercice précédent.	<i>Vérifier les comptes</i> <i>Réviser le budget</i>
2. Espaces verts – Travaux hors entretien courant		
a. Dépenses de l'exercice	Les dépenses pour travaux hors entretien courant, réalisés sur le dernier exercice se situent à 5 532 €, très en-deçà du budget de 9 000 € prévu. Le conseil syndical proposera à l'AG de ramener le budget de l'exercice en cours à 6 000 €.	
b. Programme à venir	Le programme des travaux à réaliser sur le prochain exercice concernera en priorité l'environnement proche des façades Sud et Ouest de l'Hermitage et des façades Est, Sud et Ouest de l'Estaque. Le programme et le devis correspondant présenté par Jardins Sestian seront précisés lors de la prochaine visite du syndic pour une réalisation dès que possible. La réfection de l'espace vert du toit-terrasse du bloc-garage sera incluse dans le marché de travaux de réfection de l'étanchéité. Celle de l'espace proche de la façade Est de l'Hermitage et Sud de Ste-Victoire sera réalisée après l'achèvement des travaux du toit-terrasse du bloc-garage.	<i>Actualiser le programme et le devis de Jardins Sestian.</i>
3. Rénovation de l'éclairage extérieur (résolution n°14 de l'AG du 09/02/2017)		
a. Achèvement des travaux	Les travaux sont quasiment terminés, mis à part l'établissement du Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) et les essais et mesures préalables à la réception des travaux. La retenue de garantie a été remplacée par une caution. La garantie prendra effet à compter de la date de réception des travaux.	<i>Remettre le DOE</i> <i>Procéder à la réception des travaux.</i>

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
b. Énergie	Le compteur ENEDIS n'est toujours pas opérationnel. Le bilan de la consommation d'énergie sera établi au terme d'une année de fonctionnement après la mise en service du compteur. On estime à ce stade que le bilan devrait s'établir en-deçà de celui de l'ancien système (en moyenne 7,4 MWh/an, pour une dépense de 1200 € TTC).	<i>Relancer ENEDIS</i> <i>Établir le bilan de consommation.</i>
4. Audit Global (audit énergétique)		
a. Consultation	18 prestataires potentiels ont été contactés. 8 ont remis une offre. Les offres recueillies ont été ouvertes le 21/11/2018 dans les locaux de CG immobilier, en présence de M. Chastel (Maison Énergie-Habitat-Climat – MEHC), et des représentants des copropriétaires (Mme Thibaut, M. Wolkowitsch), et du conseil syndical (M. Carron). Deux offres ont été jugées non conformes au règlement de la consultation. Six offres ont donc été déclarées recevables.	
b. Analyse des offres	Les six offres retenues ont fait l'objet d'une première analyse par M. Chastel qu'il présentera au syndic et au conseil syndical lors de la réunion du 17/12. Le conseil syndical rédigera le rapport d'analyse des offres qui sera joint à la convocation de la prochaine AG.	<i>Finaliser l'analyse des offres et le projet de contrat pour l'AG</i>
c. Enquête	Un questionnaire d'enquête sera adressé à tous les copropriétaires et résidents pour recueillir leurs attentes. Cette enquête sera lancée le lendemain de l'AG si celle-ci valide le projet de contrat proposé.	<i>Lancer enquête après l'AG.</i>
5. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc garages (résolution n°08 de l'AG du 31/01/2018)		
a. Programme technique	Le programme technique du marché de travaux qui sera présenté à la prochaine AG correspond à la réfection totale de l'étanchéité, avec la réalisation d'une terrasse végétalisée, conformément à l'article 2 du règlement de copropriété qui spécifie que le bloc-garage « sera couvert par une terrasse aménagée en jardin ». Les travaux relatifs à l'aménagement végétalisé, y compris plantations et réseau d'arrosage, seront réalisés dans le cadre du marché de travaux pour des raisons de coordination et de responsabilité. Le programme comprend la réfection complète du réseau de collecte et d'évacuation des eaux pluviales jusqu'au point de raccordement au réseau des eaux pluviales de la copropriété.	
b. Consultation des entreprises	L'architecte a élaboré le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) qui a été adressé à quatre entreprises. La remise des offres est fixée au 14/12. L'ouverture des plis interviendra le 20/12 à 14h15 chez Mme Olivari en présence de l'architecte et du conseil syndical.	<i>Ouvrir les offres (14/12)</i> <i>Analyser les offres</i> <i>Mettre au point le projet de marché de travaux</i>
c. La question juridique	Les charges communes au bloc garage sont définies à l'article 12b du règlement de copropriété et sont réparties sur les 15 box (article 16). La clé de répartition des charges appliquée par le syndic est calquée sur ces dispositions. Il n'a pas le pouvoir de la changer ; seule l'AG peut en décider par un vote à l'unanimité. Il s'avère en fait que le règlement de copropriété présente trois lacunes pour ce qui concerne la répartition des charges relatives au bloc-garage : 1) Le statut juridique de l'aménagement « en jardin » est incertain : s'agit-il d'un espace public au même titre que l'ensemble des	

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	<p>espaces verts (charges communes générales), ou bien d'une partie du bâtiment « bloc-garages » au même titre que tous les autres toits-terrasses (charges communes bâtiment) ? En pratique l'entretien de cet espace vert a toujours été pris en charge au titre des charges communes générales. 2) Si l'on retient le principe que l'espace aménagé en jardin relève des charges communes générales, alors se pose la question de savoir si l'on peut dissocier la fonction « étanchéité » qui relèverait des charges communes bâtiment (bloc-garage), de la fonction « espaces verts » qui relèverait des charges communes générales. En l'état il est légitime de considérer que les désordres observés (défaut de drainage) relèvent bien de la fonction « espaces verts ». Mais il est probable qu'il existe aussi des désordres liés au vieillissement (45 ans) de l'étanchéité qui n'a jamais été rénovée et qui a très largement dépassé sa durée de vie conventionnelle, à la différence des toits-terrasses des autres bâtiments qui ont tous été rénovés au moins une fois. Il est probable également que la protection contre les chocs thermiques du fait de la terre et du couvert végétal a contribué à la longévité exceptionnelle du complexe d'étanchéité. 3) Le fait que l'accès aux box garages du Ste-Victoire utilise le bloc-garage n'est pas mentionné dans le règlement, et n'est donc pas considéré dans la clé de répartition des charges.</p> <p>Me Hage, avocat spécialisé, consulté par le syndic à la demande du conseil syndical, a émis un avis sur les deux premiers points dans sa lettre du 10 décembre 2018. Il lui a été demandé de compléter sa réponse pour la question relative à la servitude de passage des véhicules des box garages du Ste-Victoire.</p>	
d. Répartition des charges	<p>Considérant le contexte juridique et l'avis de l'avocat comme exposé ci-dessus, le conseil syndical proposera à l'AG le schéma de répartition des charges suivant : 1) Travaux de réfection de l'étanchéité à la charge des copropriétaires des lots n°250 à 264 à raison d'un quinzième par lot ; 2) travaux de réfection de la terrasse végétalisée (terre végétale, plantations, arrosage) en charges communes générales. L'impact de la servitude de passage pour les box garages du Ste-Victoire sera considéré sur la base de l'avis à venir de Me Hage. Toute alternative à ce schéma de répartition apparaît a priori quasiment impossible du fait de la nécessité d'obtenir un vote à l'unanimité pour modifier le règlement de copropriété. En cas de refus de l'AG de procéder à ces travaux, la copropriété s'expose à un recours contentieux de la part des propriétaires subissant les dommages.</p>	
e. Prestations connexes aux travaux	<p>La mission de maîtrise d'œuvre de travaux a déjà été votée par la dernière AG. La mission de maîtrise d'ouvrage sera assurée par le syndic. La souscription d'une assurance dommage-ouvrage (DO) est obligatoire.</p>	<p><i>Préciser honoraires maîtrise d'ouvrage</i> <i>Rechercher offres assurance DO</i></p>
6. Reprise des désordres en façades		
a. Maîtrise d'œuvre	<p>M. Massol, architecte, remettra un rapport. Le programme et le budget prévisionnel seront présentés à l'AG. Mais la réalisation des travaux ne sera pas proposée au vote considérant qu'ils ne sont pas prioritaires par rapport aux travaux de réfection des étanchéités des toits-terrasses (Bellevue et bloc-garage).</p>	<p><i>En attente du rapport de M. Massol.</i></p>
b. Climatiseurs	<p>Plusieurs cas d'évacuations des condensats en façade, non conformes au règlement de copropriété, ont été identifiés et notifiés par lettre. Il est rappelé que ces installations doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au syndic.</p>	<p><i>Relancer les propriétaires concernés</i></p>

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
7. Révision du règlement de copropriété (résolution n°18 de l'AG du 09/02/2017)		
a. Projet	Une réunion de travail sera organisée avec M ^e Hage pour examiner ses propositions de modification. La présentation au vote de l'AG est reportée, faute d'avoir pu être finalisée, et pour ne pas retarder la prochaine convocation.	<i>Organiser réunion avec M^e Hage</i>
8. Interventions travaux bâtiments		
a. Boîtes aux lettres	Deux devis pour la réalisation de nouvelles boîtes aux lettres seront présentés au vote de la prochaine AG.	<i>Actualiser les devis</i>
b. Bellevue / toit-terrasse	Le diagnostic réalisé sur le toit-terrasse du bâtiment Bellevue conclut à la nécessité d'une réfection totale de l'étanchéité. Il a été constaté qu'elle n'a pas été réalisée dans les règles de l'art, avec une durée de vie qui n'excède que de très peu la période de garantie décennale. En conséquence le conseil syndical acte la proposition de M. Massol, architecte, pour une mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, pour un montant de 550€ TTC, pour la mise au point des devis de travaux qui seront présentés au vote de la prochaine AG. L'offre de l'architecte pour le contrôle de la réalisation des travaux sera présentée au vote de l'AG. Madame Olivari recherchera des offres d'assurance DO pour les soumettre au vote de l'AG.	<i>Mettre au point les devis de travaux</i> <i>Rechercher devis assurance DO</i>
c. Arlequin / toit terrasse	Le diagnostic réalisé a permis de localiser les fuites à l'origine des désordres. Elles ont pu être réparées. Mme Olivari instruit la question de savoir si la dépense voisine de 800 € TTC pourra être prise en charge par l'assurance DO.	<i>Instruire la prise en charge par l'assurance DO</i>
d. Hermitage / Réfection communs	Le bâtiment Hermitage a organisé une concertation exemplaire pour la définition du programme des travaux de réfection des parties communes : entrée, paliers, escalier. Une négociation est en cours pour la mise au point du devis de travaux qui sera présenté au vote de la prochaine AG. Le travail réalisé devrait pouvoir servir de référence pour les autres bâtiments.	<i>Finaliser la mise au point du devis de travaux</i>
9. Voirie, réseaux, divers		
a. Réfection voirie	Le programme de travaux de réfection de voirie présenté à la prochaine AG portera sur les points suivants : 1) réfection de la totalité du revêtement du « petit parking » détruit par les racines de pins (charges générales) ; 2) reprofilage au droit de la jonction entre la voie principale et la voie d'accès au bloc-garage (charges générales) ; 3) reprise du revêtement au droit de l'entrée des garages du Bellevue (charges générales) ; 4) réfection des peintures matérialisant les places du « grand parking » et suppression des reliquats métalliques (charges parkings privés).	<i>Rechercher devis travaux pour AG</i>
b. Allées piétonnes	La reprise du revêtement des allées piétonnes d'accès aux bâtiments est reportée considérant l'importance des travaux prioritaires (étanchéités de terrasses).	<i>Pour mémoire</i>

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
10. Permis de construire URBAT		
a. Recours	<p>Le projet immobilier URBAT (23 logements) sur le site de la villa voisine, va modifier l'environnement proche des bâtiments Gd-Pin et Bellevue principalement. Il aura également un impact négatif important sur les conditions de circulation et de stationnement sur le chemin du Marbre Noir, et par conséquent au sein de la copropriété. Il se pourrait également que la mairie fasse valoir son droit d'alignement pour élargir ledit chemin au détriment de la copropriété et plus spécifiquement des bâtiments Hermitage et dans une moindre mesure, Ste-Victoire.</p> <p>Un « recours gracieux » a été déposé à l'initiative de résidents du Gd-Pin à l'encontre du permis de construire. Il a recueilli 57 signatures, pour la plupart de résidents de la copropriété. Un autre vient d'être déposé par un résident du Bellevue.</p> <p>Une rencontre est intervenue le 24/11 avec Mme Hernandez, maire de quartier, en présence de deux résidents du Gd-Pin et des présidents des conseils syndicaux des copropriétés du Manoir de la Calade et du Parc Cézanne. Mme Hernandez a manifesté à cette occasion son accord quant aux arguments présentés par les présents à l'encontre du projet, qui rejoignent ceux qu'elle avait fait valoir au stade de l'instruction du permis de construire et de la concertation des services municipaux.</p>	<i>En attente d'un retour de la mairie</i>

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