

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 : 12/02/2019	
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION : 10/12/2018	
	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	Mme D'Onorio, Mme Wolkowitsch, M. Carron, M. Poss	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	Le bilan de l'exercice 2017-2018 s'établit à 2,0% au-dessus du budget voté par la dernière AG, et à 5,5% au-dessus de celui de l'exercice précédent. Cette augmentation résulte d'une dépense d'énergie de chauffage plus importante du fait d'un hiver moins clément que le précédent, et de l'augmentation de la Taxe Intérieure sur la Consommation de Gaz Naturel (TICGN). Concernant le budget de l'exercice en cours (2018-2019), le CS propose de réviser le budget de 230 000 € voté par la dernière AG, pour le porter à 240 000 € en raison de l'augmentation prévisible du coût de l'énergie de chauffage.	
2. Espaces verts – Travaux hors entretien courant		
a. Programme à venir	Le programme des travaux à réaliser sur l'exercice en cours 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 présentés par Jardins Sestian ont été validés. 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>Réaliser les plantations commandées</i>
b. Interventions sur les pins	Deux résolutions sont présentées au vote de l'AG 2019, portant sur l'abattage de cinq pins jugés dangereux, avec l'objectif de les supprimer, et pour ce faire de disposer du budget correspondant, ou à défaut d'accord, de dégager la responsabilité du syndic et du conseil syndical en cas d'accident.	<i>Résolutions pour l'AG</i>
3. Rénovation de l'éclairage extérieur (résolution n°14 de l'AG du 09/02/2017)		
a. Clôture de l'opération	Le compteur électrique n'a pas été installé correctement. ÉNEDIS et l'entreprise s'en rejettent la responsabilité. La clôture de l'opération reste liée à la résolution de ce différend, avec l'absence totale de réactivité aussi bien de l'entreprise que d'ÉNEDIS. EDF, fournisseur, a été saisie de la question par le syndic.	<i>Relances des intervenants</i>
4. Audit Global (audit énergétique)		
a. Prestataire	Deux offres ont été retenues à l'issue de la procédure de consultation. Elles seront présentées à la prochaine AG.	<i>Résolution AG</i>

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
5. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc garages (résolution n°08 de l'AG du 31/01/2018)		
a. Budget prévisionnel	Deux offres d'entreprises ont été recueillies à l'issue de la procédure de consultation des entreprises. Considérant l'offre mieux disante d'une part, et les dépenses connexes d'autre part, le budget prévisionnel de l'opération s'établit à 110 000 € TTC, dont 40% relèvent de la fonction étanchéité, et 60% de la fonction espaces verts. Un compte-rendu détaillé sera présenté dans le rapport d'activité du conseil syndical pour l'AG.	<i>Présentation à l'AG 2019</i>
b. Répartition des charges	Considérant la controverse relative à la clé de répartition des charges, le conseil syndical s'est assuré le concours de Me Hage, avocat, pour l'interprétation du règlement de copropriété. Il ressort de son avis que les dépenses relevant de la fonction étanchéité doivent être supportées par les propriétaires des quinze box, soit environ 3000 € TTC par box, et que les dépenses relevant des espaces verts doivent être supportées par l'ensemble de la copropriété, soit environ 1000 € TTC pour un T5, 810 € pour un T4, et 730 € pour un T3.	<i>Résolutions pour l'AG</i>
c. Projet alternatif	Une solution alternative sera présentée à l'AG comme suite à la requête de trois propriétaires du bloc-garages. Elle prévoit de confier au conseil syndical et au syndic le mandat de conduire un plan d'actions selon un « <i>budget restant à définir</i> » et portant sur les quatre points suivants : 1) élimination des arbustes qui ne seraient pas compatibles avec la réglementation relative aux plantations sur toit-terrasse ; 2) établissement d'un relevé des dommages sur les murs du bloc-garage, et réalisation des travaux de sauvegarde ; 3) établissement du plan de drainage et d'un devis pour entretien et curage de ces drains ; 4) élimination des végétaux dangereux et mise de la végétation en conformité avec la réglementation. Cette résolution prévoit que les dépenses correspondantes seront supportées par l'ensemble des copropriétaires au titre des charges générales d'entretien des espaces verts.	<i>Résolution pour l'AG</i>
6. Reprise des désordres en façades (Résolution n°09 de l'AG du 31/01/2018)		
a. Maîtrise d'œuvre	Le programme technique a été défini. Une consultation d'entreprises est en cours. Le bilan de cette consultation et le budget prévisionnel de l'opération feront l'objet d'une communication pour information à l'AG 2019. Le projet de marché de travaux est reporté d'un an, pour l'AG 2020.	<i>En attente offres entreprises. Présentation AG</i>
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. Le budget est voisin de 110 € TTC par logement.	<i>Résolutions pour l'AG</i>
b. Bellevue / toit-terrasse	Un diagnostic est en cours pour décider du programme de l'opération : réfection des désordres, ou réfection totale. Le bilan sera présenté à la prochaine AG. Si une réfection complète s'avère nécessaire, alors il conviendra de confier	<i>Diagnostic</i>

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	une mission complète de maîtrise d'œuvre à M. Massol, pour préparer une AG extraordinaire des propriétaires du bâtiment, qui décidera la réalisation des travaux.	<i>Résolution pour l'AG</i>
c. Hermitage	Les copropriétaires du bâtiment Hermitage se sont concertés pour mettre au point le devis de l'entreprise AHMS qui sera présenté au vote de l'AG portant sur les travaux de réfection des parties communes : entrée, paliers, escalier.	<i>Résolution pour l'AG</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>Résolutions pour l'AG</i>
10. Permis de construire URBAT		
a. Retrait du permis de construire	Comme suite aux recours gracieux à l'encontre du permis de construire du projet immobilier sur le site de la villa voisine, et à la démarche engagée auprès de Mme Hernandez, élue municipale en charge du quartier, la mairie a décidé le retrait du permis de construire. À l'occasion de l'assemblée générale du Comité d'Intérêt de Quartier (CIQ), le 26/01/19, M. Gallèse, adjoint à la planification Urbaine et à l'Urbanisme, questionné sur les raisons ayant motivé la première décision d'accorder ce permis, a reconnu avoir commis une erreur d'appréciation.	
11. Assemblée générale ordinaire 2019		
a. Date	La date de la prochaine assemblée générale est fixée au 25 mars 2019	<i>Convocation</i>

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