

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 : 17/06/2019	
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION : 11/02/2019	
	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	Mme D'Onorio, M. Carron, M. Füredi, M. Poss	Mme Wolkowitsch	-
SYNDIC CG IMMOBILIER	Mme Olivari, Mme Glatigny	-	-
COPROPRIÉTAIRES INVITÉS	Mme Thibault, M. Wolkowitsch	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1. Gestion - administration - divers		
a. État des dépenses	Au terme de la saison de chauffe, la consommation d'énergie pour le chauffage (hors eau chaude) s'établit à son plus bas niveau depuis la rénovation de la chaufferie en 2010, à moins de 700 MWh. Cette baisse a contribué à limiter la hausse de la dépense correspondante. Une analyse sera réalisée pour la prochaine Assemblée Générale.	<i>Bilan énergétique pour l'AG</i>
b. Lettre d'accueil	Le projet de « lettre d'accueil » à l'intention des nouveaux résidents, proposé à l'initiative du syndic, a été finalisé en séance. Elle mentionne les principales règles de bon voisinage, en référence au règlement de copropriété.	<i>Finaliser la mise en forme</i>
c. ReneR	Il est urgent d'organiser la visite technique de fin de saison de chauffe pilotée par le cabinet ReneR.	<i>Visite technique</i>
2. Espaces verts – Travaux hors entretien courant		
a. Pins au Gd-Pin	<u>Résolution n°18 de l'AG du 25 mars 2019</u> – L'abattage du grand pin dangereux en bordure du chemin du Marbre Noir interviendra le 20 juin. L'abattage du pin mort en limite de propriété interviendra le 25 juin.	<i>Entreprise Arbres et Collines</i>
b. Pins talus gd parking	<u>Résolution n°19 de l'AG du 25 mars 2019</u> – L'abattage des trois pins dangereux dans le talus au-dessus du grand parking interviendra le 27 juin.	
c. Élagages ponctuels	Un devis a été demandé à l'entreprise Arbres et Collines pour l'élagage de grands arbres à proximité des façades de certains bâtiments (Arlequin, Bellevue). L'élagage du néflier et d'un thuya qui envahissent les façades du Ste-Victoire a été commandé à Jardins Sestian.	
3. Rénovation de l'éclairage extérieur (résolution n°14 de l'AG du 09/02/2017)		
a. Clôture de l'opération	La réception des travaux a été prononcée à l'occasion de la visite conjointe (entreprise, maître d'œuvre, syndic, conseil syndical) du 17 mai 2019. Mme Olivari a établi le PV de réception et le transmettra au conseil syndical et au maître d'œuvre. Il détermine la mise en œuvre de la garantie. L'entreprise n'a toujours pas remis son projet de décompte définitif, qui devra être visé par le maître d'œuvre avant d'être pris en compte par le maître d'ouvrage. Le compteur n'est toujours pas opérationnel malgré les nombreuses relances de Mme Olivari après d'ÉNEDIS.	<i>PV réception.</i> <i>Décompte.</i> <i>Compteur</i>

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
4. Diagnostic Technique Global (résolution n°14 de l'AG du 25/03/2019)		
a. Enquête	L'enquête auprès des résidents et copropriétaires a permis de recueillir une cinquantaine de réponses qui seront remises incessamment à SOL.A.I.R., le prestataire retenu par l'AG pour la réalisation du Diagnostic Technique Global.	<i>Analyse par SOL.A.I.R.</i>
b. Informations et données de base	SOL.A.I.R. a précisé la liste des informations et données de base dont il a besoin pour réaliser l'étude. Ces données lui seront transmises par Mme Olivari pour ce qui concerne les données relatives aux obligations légales du syndic, et par M. Carron pour ce qui concerne les plans, travaux réalisés, bilans de suivi des consommations d'énergie.	<i>Transmettre données à SOL.A.I.R.</i>
c. Planning	L'étude par SOL.A.I.R. débutera en septembre. Une réunion de présentation / concertation sera organisée en décembre à l'attention des copropriétaires avant de finaliser le diagnostic qui sera présenté à la prochaine AG ordinaire.	<i>Réunion de démarrage</i>
5. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc garages		
a. Visite du 14/06/2019	Comme suite au rejet des résolutions présentées à l'AG du 25 mars 2019 relatives à la réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc-garages, une visite sur site a été organisée le 14 juin 2019 en présence de M. Clément, maître d'œuvre, et d'un certain nombre de copropriétaires. Il ressort de cette concertation que les copropriétaires de box du bloc-garages présents lors de la visite, et qui s'étaient opposés à la résolution présentée à l'AG, n'en contestent plus le programme technique. Le problème de la répartition des charges et de l'interprétation du règlement de copropriété a été évoqué. Les arguments des uns et des autres ont été entendus. Il en ressort la proposition de représenter l'opération à la prochaine AG ordinaire pour tenter de trancher cette question.	
b. Présentation prochaine AG	L'opération sera représentée à la prochaine AG selon le même programme technique. Une première résolution pourra être présentée par l'un ou plusieurs des copropriétaires de box du bloc-garages avec une répartition de la totalité des dépenses selon la clé de répartition des charges générales. Cette résolution devra recueillir la majorité simple des présents et représentés (article 24) pour être approuvée. Si cette résolution est refusée, l'AG aura à se prononcer sur la solution de répartition des charges selon les principes définis dans les résolutions 09A (fonction étanchéité) et 09B (fonction espaces verts) présentées à l'AG du 25 mars 2019.	
c. Offre entreprise	L'opportunité de relancer une consultation d'entreprises sera examinée au vu des offres qui auront été recueillies pour la réfection de l'étanchéité du Bellevue. À défaut, il conviendra de demander à l'entreprise mieux disante proposée à la dernière AG de confirmer sa proposition et le projet du marché de travaux.	<i>Relancer consultation ou confirmer offre SEE</i>
6. Reprise des désordres en façades (Résolution n°09 de l'AG du 31/01/2018)		
a. Planification	Le budget prévisionnel a été présenté à la dernière AG. Il varie beaucoup d'un bâtiment à l'autre. Considérant l'importance des dépenses beaucoup plus urgentes pour la réfection des étanchéités (Bellevue et bloc-garages), le conseil syndical décide de surseoir la réalisation de ces travaux qui ne seront donc pas présentés à la prochaine AG.	<i>Report AG 2021</i>
b. Bellevue	Cependant un nez-de-balcon du Bellevue présente un caractère d'urgence. M. Massol, maître d'œuvre désigné par l'AG 2018, consultera les entreprises pour obtenir un devis de travaux pour cette intervention.	<i>Devis travaux</i>

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.	<i>Organiser réunion</i>
8. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du Bellevue (résolution n°20 de l'AG du 25/03/2019)		
a. Consulta-tion des entreprises	Comme suite à la décision de l'AG de lui confier la maîtrise d'œuvre de l'opération, M. Massol, architecte, a réalisé le dossier de consultation des entreprises (DCE) qui sera mis incessamment à disposition sur le site WEB pour information. La consultation des entreprises interviendra au cours de l'été, avec des offres attendues en septembre.	<i>Diffuser DCE. Lancer consulta-tion entreprises.</i>
b. Programme technique	D'importantes non conformités des différentes structures en terrasse (ventilations, aération des chutes d'eau, évacuation des eaux plu-viales...) sont à l'origine de nombreux défauts d'étanchéité observés en terrasse, mais aussi probablement de venues d'eau par les gaines verticales et d'une ventilation moins efficace des appartements. Le programme technique comprend donc les interventions néces-saires sur ces structures. Cette question concerne probablement tous les autres bâtiments pour lesquels il conviendra de la prendre en compte lors des futures opérations de réfection des étanchéités de toitures terrasses. Outre la réfection de l'étanchéité proprement dite, le programme prévoit aussi l'isolation thermique conformément à la réglementation en vigueur, ce qui se traduira par un confort amélioré pour les résidents, et une économie d'énergie pour la copropriété.	
c. AGE	Sous réserve d'obtenir des offres satisfaisantes en septembre, l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) du bâti-ment devrait pouvoir intervenir début novembre prochain.	<i>Analyse offres Convocation AGE</i>
9. Interventions bâtiments		
a. Boîtes aux lettres	<u>Résolutions n°25, 26, 27, 28, 30 de l'AG du 25 mars 2019</u> – Le changement des boîtes aux lettres des bâtiments Ar-lequin, Bellevue, Estaque, Olympia et Hermitage a été commandé. La pose interviendra en septembre prochain.	<i>Pose en sept.</i>
b. Hermitage	<u>Résolution n°23 de l'AG du 25 mars 2019</u> – La réfection des parties communes a été commandée. Les travaux inter-viendront en septembre prochain.	<i>Travaux en sept.</i>
10. Voirie et parkings		
a. Grand par-king	<u>Résolution n°16 de l'AG du 25 mars 2019</u> – La réfection des peintures matérialisant les places du grand parking et la suppression des reliquats métalliques interviendront au mois de juillet prochain.	<i>Travaux juillet</i>
b. Petit parking et voirie	<u>Résolution n°17 de l'AG du 25 mars 2019</u> – la réfection du revêtement du petit parking, le reprofilage au droit de la jonction entre la voie principale et la voie d'accès au bloc-garages et la reprise du revêtement au droit de l'entrée des garages du Bellevue interviendront au mois de juillet prochain.	<i>Travaux juillet</i>

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