

LE PARC CEZANNE - 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 : 03/12/2019	
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION : 17/06/2019	
	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	Mme D'Onorio, Mme Wolkowitsch, M. Carron, M. Füredi, M. Poss	-	-
SYNDIC CG IMMOBILIER	Mme Olivari	-	-
COPROPRIÉTAIRES INVITÉS	Mme Thibault, M. Wolkowitsch	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1. Gestion - administration - divers		
a. Arrêté des comptes	Le contrôle des comptes de l'exercice clos le 30/09/2019 sera réalisé le 04/12/2019 par MM Carron, Poss, Wolkowitsch. <i>Compte-rendu post réunion : le bilan des dépenses des charges courantes s'établit en retrait de 3,2% par rapport au budget, grâce à une dépense d'énergie de chauffage plus faible que prévue, et malgré un dépassement sur le poste eau domestique à cause d'une fuite très importante. Un compte-rendu détaillé sera présenté à la prochaine AG.</i>	
b. Eau domestique	<ul style="list-style-type: none"> La fuite sur la conduite d'alimentation du poteau incendie correspond à un volume perdu de 1680 m³. La dépense correspondante, soit 6 600 €, a été affectée en charges générales. Après réparation, une demande sera adressée au service des eaux pour remboursement de la taxe d'assainissement correspondante. Le suivi réalisé par le conseil syndical a permis d'identifier une consommation d'eau chaude anormalement élevée dans un appartement du Gd-Pin dont il convient de rechercher la cause. Un appartement du Ste-Victoire ne fait l'objet d'aucun relevé depuis plusieurs années, faute manifestement d'avoir été équipé en télé-relève lors de l'opération de renouvellement des compteurs en 2015. 	<ul style="list-style-type: none"> • Réparer fuite et récupérer taxe d'assainissement. • Conso ECS - Gd-Pin • Compteurs EF & ECS Ste-Victoire
c. Consommations électriques	Un suivi des consommations d'énergie électrique sur les 21 compteurs desservant les parties communes est réalisé par le conseil syndical. Une consommation anormale a été identifiée sur celui desservant les caves et les box-garages du Gd-Pin, dont il convient de rechercher la cause.	<i>Diagnostic électrique Gd-Pin</i>
2. Espaces verts – Travaux hors entretien courant		
a. Abattage arbres	<i>Résolutions n°18 et 19 de l'AG du 25 mars 2019 – Les abattages du grand pin dangereux en bordure du chemin du Marbre Noir, du pin mort en limite de propriété, et des trois pins dangereux dans le talus au-dessus du grand parking ont été réalisés fin juin.</i>	
b. Travaux amélioration	Après les travaux réalisés au printemps 2018 et 2019 sur les environnements proches du Gd-Pin, de la cour des mûriers et de l'Estaque, le programme d'amélioration des espaces verts sera poursuivi au printemps 2020 dans l'environnement proche du Bellevue.	<i>Mettre au point le programme avec Jardins Sestian</i>

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
3. Chauffage		
a. Bilan exercice	La consommation d'énergie de chauffage (hors eau chaude) s'est établie à 657 MWh _{chaaleur} soit 750 MWh _{chaaleur} ramenée à l'année climatique moyenne, très en-deçà de l'objectif contractuel de 880 MWh. C'est la meilleure performance depuis la rénovation de la chaufferie en 2010. La tendance observée correspond à une diminution de la consommation de 20% sur les huit derniers exercices grâce à l'amélioration de la gestion du chauffage et aux investissements ayant contribué à l'amélioration de la résistance thermique du bâti.	
b. Contrat	Le contrat passé avec ENGIE-COFELY arrivera à échéance fin juin 2020. Une négociation sera engagée pour son renouvellement.	<i>Négocier le renouvellement du contrat</i>
c. ReneR	Le cabinet SOL.A.I.R. (cf. § 5a ci-dessous) sera invité à participer à la visite technique semestrielle du cabinet ReneR, en présence de l'opérateur de la chaufferie, qui interviendra en décembre.	<i>Organiser visite technique</i>
4. Rénovation de l'éclairage extérieur (résolution n°14 de l'AG du 09/02/2017)		
a. Clôture de l'opération	<ul style="list-style-type: none"> • La réception des travaux a été prononcée le 17 mai 2019, date depuis laquelle courent la garantie biennale légale et la garantie de 5 ans négociée pour les lampes. • L'entreprise n'a toujours pas remis son projet de décompte définitif, ni le dossier des ouvrages exécutés. • Le compteur ÉNEDIS n'est toujours pas opérationnel. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Transmettre PV réception au cs</i> • <i>DGD et DOE</i> • <i>Relancer ÉNEDIS</i>
5. Diagnostic Technique Global (DTG) (résolution n°14 de l'AG du 25/03/2019)		
a. Réunion de présentation	L'étude réalisée par SOL.A.I.R. sera présentée lors de la réunion du 11/12/19 à laquelle tous les copropriétaires ont été invités. Une réunion de travail préalable est intervenue avec le syndic et le conseil syndical le 03/12/19.	<i>Réunion 11/12/19 – hôtel OCEANIA – 18h</i>
6. Reprise des désordres en façades (Résolution n°09 de l'AG du 31/01/2018)		
a. Planification	Comme suite à la consultation d'entreprises réalisée début 2019 qui s'est avérée infructueuse, le programme de l'opération avec le dossier d'appel d'offres de travaux établis par l'architecte ont été transmis à SOL.A.I.R. pour être intégré au programme de travaux des dix prochaines années qui sera proposé dans le DTG (cf. § 5).	
b. Nez-de-balcon Bellevue	<p>La réfection d'un nez-de-balcon au bâtiment Bellevue au-dessus de la porte d'accès aux garages a fait l'objet d'une mise au point de la solution technique et d'une consultation d'entreprises par l'architecte. Aucune réponse n'a pu être obtenue à ce jour malgré maintes relances.</p> <p>Une intervention sera réalisée pour purger les matériaux susceptibles de se détacher de la structure pour éviter tout risque pour les personnes et les véhicules.</p> <p>La réfection proprement dite sera intégrée à l'opération de reprise des désordres en façades, comme une dizaine d'autres cas identifiés à ce jour sur la résidence.</p>	<i>Purger nez-de-balcon Bellevue</i>

LE PARC CEZANNE - 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	Comme suite à la réunion de travail du 9 octobre dernier avec M ^e Hage, Mme Olivari et des représentants du conseil syndical, M ^e Hage a transmis récemment une proposition de rédaction qui se substituerait au règlement de copropriété actuel. Cette proposition sera examinée par le conseil syndical.	<i>Commentaires sur la proposition de Me Hage</i>
b. Ordonnance	L'ordonnance n° 2019-1101 du 30.10.19 portant réforme du droit de la copropriété entrera en vigueur le 1 ^{er} juin 2020. Il sera proposé à la prochaine AG de surseoir la révision du règlement de copropriété de sorte que les adaptations rendues nécessaires par la mise en œuvre de cette nouvelle réglementation puissent être intégrées.	<i>Surseoir la révision (AG 2020) ; actualiser la révision (AG 2021)</i>
c. Conseil syndical	Dans son article 23 le règlement actuel spécifie que le conseil syndical est composé de trois à cinq membres. Il sera proposé à la prochaine AG de le modifier en spécifiant qu'il soit composé de sept à neuf membres (vote à la majorité de l'article 26).	<i>Résolution pour l'AG</i>
8. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc-garages		
a. Prochaine AG	Mme Olivari informe le conseil syndical qu'elle a reçu un avis juridique, établi à la demande de propriétaires de box du bloc-garages, considérant que la totalité des dépenses est imputable en charges générales. L'opération sera présentée à nouveau à la prochaine AG dans les conditions précisées dans le compte-rendu de la réunion du conseil syndical du 17/06/2019 (§ 5.b.) relatives au programme technique et à la répartition des charges.	
b. Entreprise et maîtrise d'œuvre	Il convient de demander à l'entreprise mieux disante proposée à la dernière AG de confirmer sa proposition. Il convient également de demander à M. Clément de confirmer les conditions de réalisation de sa mission de maîtrise d'œuvre de travaux.	<i>Confirmation de l'offre SEE et de la mission de M. Clément</i>
9. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du Bellevue (résolution n°20 de l'AG du 25/03/2019)		
a. AGE 05/12/2019	<i>Compte-rendu post réunion CS et AGE</i> : L'assemblée générale extraordinaire du bâtiment Bellevue convoquée le 05/12/2019 n'a pas retenu le programme technique présenté en première résolution comportant un lot étanchéité et un lot fumisterie pour un budget global de 80 000 € TTC. Elle a choisi de ne faire réaliser que le seul lot étanchéité pour un budget de 43 000 € TTC.	
b. Contrôle de l'exécution des travaux	Les travaux devront être réalisés en conformité avec le cahier des charges du lot étanchéité constitutif du dossier de consultation des entreprises, avec les ajustements rendus nécessaires par la non réalisation du lot fumisterie, et non pas sur la seule foi du devis de l'entreprise ACTISUD. La commande à l'entreprise mérite d'être formalisée par un acte explicite qui reste à rédiger, l'engageant à respecter ce cahier des charges. Le choix de ne réaliser que le lot étanchéité implique que la réalisation des travaux ne bénéficiera pas de la mission de maîtrise d'œuvre pour le contrôle de l'exécution des travaux, telle que prévue dans le contrat passé avec l'architecte.	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Rédiger l'acte d'engagement.</i> • <i>Contrôler l'exécution des travaux en référence au cahier des charges de l'architecte.</i>

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
10. Interventions diverses dans les bâtiments		
a. Boîtes aux lettres	<i>Résolutions n°25, 26, 27, 28, 30 de l'AG du 25 mars 2019</i> – Le changement des boîtes aux lettres des bâtiments Arlequin, Bellevue, Estaque, Olympia et Hermitage a été réalisé. Il convient de veiller à l'homogénéité des étiquettes et des affichages « stop pub » pour maintenir l'harmonisation des entrées des bâtiments.	
b. Hermitage	<i>Résolution n°23 de l'AG du 25 mars 2019</i> – Les travaux de réfection des parties communes sont en voie d'achèvement. Le principe et les spécifications techniques de l'isolation thermique en plafond du hall d'entrée méritent d'être transposés à tous les autres bâtiments à l'occasion des futures réhabilitations.	
c. Portes box garages	La maçonnerie autour des montants d'un certain nombre de portes de garages se dégrade. Ces éléments sont privatifs, s'agissant d'un remplissage entre la structure en béton armé du bâtiment et le cadre dormant métallique de la porte. Un devis d'un montant de 93,5 € TTC par porte a été recueilli. Les propriétaires intéressés devront se manifester auprès du syndic qui passera une commande groupée. Le devis est consultable sur le site web du conseil syndical à l'adresse (http://www.parc-cezanne.fr/images/devis/devis_box_garages.pdf).	<i>Recenser les propriétaires intéressés.</i>
d. Ascenseurs	On reste dans l'attente de la réalisation de l'audit quinquennal des ascenseurs.	<i>Audit ascenseurs</i>
e. Amiante	Un diagnostic amiante de la copropriété a été commandé parce que la mise à jour en référence à la dernière réglementation qui date de 2009 n'a pas été faite.	<i>Diagnostic amiante</i>
f. Stores	Un courrier a été adressé à un propriétaire du Ste-Victoire lui demandant la réparation de son store pour éliminer l'impact visuel négatif sur la façade du bâtiment. On rappelle que les recommandations correspondantes sont disponibles sur le site Web du conseil syndical. (http://www.parc-cezanne.fr/images/Renovation_menuiseriesExt_Specifications-Recommandations_Juin2015.pdf)	<i>Réparation store Ste-Victoire</i>
g. Fuites diverses	Un nombre important de fuites se manifestent sur les colonnes d'eaux usées (WC) ou eaux vannes (évier, salles d'eau). Elles font l'objet d'un suivi systématique par le syndic. Mais les diagnostics s'avèrent souvent longs et fastidieux à cause des difficultés d'accès dans les parties privatives.	<i>Réaliser diagnostics ; suivre les interventions de remédiation</i>
11. Voirie, réseaux, divers		
a. Parkings et voirie	<i>Résolutions n°16 et 17 de l'AG du 25 mars 2019</i> – 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, la reprise du revêtement au droit de l'entrée des garages du Bellevue, la réfection des peintures matérialisant les places du grand parking et la suppression des reliquats métalliques ont été réalisés en novembre.	<i>Faire réaliser les dernières retouches identifiées.</i>
b. Véhicule ventouse et nuisance	Le syndic a fait un signalement au commissariat de police pour tenter d'identifier le propriétaire du véhicule Renault Scénic rouge stationné en mode « ventouse » au bas de l'allée centrale avec une fuite importante d'huile moteur qui a pollué la voirie.	<i>Identifier le propriétaire et faire évacuer le véhicule.</i>

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
c. Eaux pluviales	La dernière opération de curage du réseau d'eaux pluviales est intervenue en septembre 2013. Une nouvelle opération de curage du réseau pluvial mérite d'être réalisée.	<i>Devis entreprises</i>
d. Poteaux incendie et équip^{mnts}	<ul style="list-style-type: none"> • La réparation de la fuite (cf. § 1b) sur la conduite d'alimentation du poteau incendie située à gauche de l'entrée depuis le chemin du Marbre Noir reste dans l'attente de la réception d'un deuxième devis. • Après réparation de la fuite, un contrôle de performances et une opération de maintenance seront réalisés sur les deux poteaux incendie de la résidence et sur les équipements qui contrôlent l'arrivée d'eau en aval du compteur général. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Devis et réparation fuite</i> • <i>Contrôles de performance et maintenance</i>
e. Poteaux station^{mnt}	Les deux poteaux en bois pour empêcher le stationnement gênant qui ont été détruits seront réinstallés. Une rehausse des poteaux existants sera réalisée pour les rendre plus visibles lors des manœuvres des véhicules.	<i>Poteaux bois</i>
f. Cour des mûriers	Des devis sont recherchés pour des réparations ponctuelles du revêtement de la cour des mûriers dont certaines pierres sont désolidarisées.	<i>En attente devis</i>
12. Contrôle d'accès copropriété		
a. Entrée principale	Considérant notamment la saturation des places de stationnement par des véhicules étrangers à la copropriété, il devient nécessaire d'instruire une solution de contrôle d'accès à l'entrée principale de la résidence, en s'inspirant du retour d'expérience des copropriétés voisines et d'autres copropriétés confrontées aux mêmes problèmes.	<i>Instruire une proposition pour l'AG 2021.</i>

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