

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 : 30/01/2020	
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION : 03/12/2019	
	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	Mme D'Onorio, M. Carron, M. Füredi, M. Poss	Mme Wolkowitsch	-
SYNDIC CG IMMOBILIER	Mme Glatigny, Mme Olivari	-	-
COPROPRIÉTAIRES INVITÉS	Mme Aubert, M. Chamaret, Mme Thibault, M. Wolkowitsch	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1. Gestion - administration - divers		
a. Contrat de syndic	Le contrat de syndic arrive à échéance à la date de la prochaine Assemblée Générale (AG), au terme de trois exercices. Il lui sera proposé le renouvellement du contrat pour une période de trois ans ; les termes du contrat restant inchangés, de même que les conditions de rémunération du syndic.	Préparer l'avenant au contrat pour l'AG
b. Convocation de l'AG	La date de la prochaine AG est fixée au 17 mars 2020. Le dossier de convocation devra être finalisé pour le 17 février.	Convocation AG
c. Conseil syndical	Le mandat du conseil syndical arrive à échéance avec la prochaine AG qui aura à élire les membres du prochain conseil, composé de trois à cinq membres selon le règlement de copropriété. La proposition évoquée dans le compte-rendu de la réunion du conseil syndical du 03/12/2019 de porter l'effectif de ce conseil entre sept et neuf ne sera en fait possible qu'après que la révision du règlement de copropriété aura été approuvée par l'AG et dûment enregistrée.	Élection des membres du conseil syndical par la prochaine AG
d. Bilan et budget des charges courantes	Le bilan définitif des charges courantes du dernier exercice s'établit à 3,2% en retrait par rapport au budget de 240 000 € voté par l'AG. Le conseil syndical propose de reconduire ce même montant déjà voté par la dernière AG pour l'exercice en cours, en considérant les quelques ajustements proposés par le syndic pour la ventilation des dépenses sur les différents postes du budget.	Approbation des comptes et du budget par l'AG.
2. Espaces verts		
a. Entretien courant	Comme suite aux recommandations de Mme Mallard (Jardin Sestian), et après concertation avec les résidents concernés par l'impact visuel transitoire, la haie en façade de l'Hermitage en bordure du chemin du Marbre Noir fera l'objet d'une régénération, comme cela a été fait par ailleurs sur d'autres haies de la résidence avec succès.	Régénération de la haie Hermitage / Marbre Noir
b. Travaux amélioration	Le programme d'amélioration des espaces verts engagé depuis trois ans dans le cadre du budget des charges courantes sera poursuivi sur la zone située entre la voie d'accès aux garages du Bellevue et le petit parking. Une visite sur site sera organisée avec Mme Mallard pour discussion du programme et du montant proposés dans son devis.	Mettre au point le programme avec Jardins Sestian

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
c. Élagage cyprès	Une demande de devis a été adressée à Jardin Sestian pour l'élagage du cyprès en façade du bâtiment Ste-Victoire dans l'angle formé avec le bloc garage.	<i>Élagage du cyprès</i>
d. Drainage toit terrasse bloc-garage	Le devis de Jardins Sestian pour la création d'un drain sur le toit-terrasse du bloc-garage au droit des façades du Ste-Victoire et de l'Olympia s'établit à 3 424,80 € TTC. Cette opération sera présentée au vote de la prochaine AG, si aucune des résolutions relatives à la réfection dudit toit n'a été adoptée. (cf. § 7b).	<i>Résolution pour l'AG</i>
3. Chauffage		
a. Contrat ENGIE	Il sera proposé à l'AG le renouvellement du contrat avec ENGIE-COFELY qui arrivera à échéance fin juin 2020, considérant les bons résultats observés en termes de qualité du service et de consommation énergétique. Une première offre d'ENGIE a été recueillie sur la base de laquelle une négociation a été engagée, avec l'objectif de présenter l'avenant à la prochaine AG. La perspective correspond à une baisse sensible de la composante P1 (énergie gaz), un montant inchangé de la composante P2 (entretien courant), et une augmentation de 10 à 20% de la composante P3 (garantie totale).	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Négocier renouvellement du contrat.</i> • <i>Projet d'avenant pour l'AG.</i>
4. Rénovation de l'éclairage extérieur (résolution n°14 de l'AG du 09/02/2017)		
a. Clôture de l'opération	L'entreprise n'a toujours pas remis son projet de décompte définitif. Le dossier des ouvrages exécutés a été réceptionné. Le compteur ENEDIS n'est toujours pas opérationnel.	<i>Relancer ENEDIS et l'entreprise</i>
5. Diagnostic Technique Global (DTG) (résolution n°14 de l'AG du 25/03/2019)		
a. Rapport	Le rapport provisoire présenté par SOL.A.I.R. a fait l'objet d'une note d'analyse et de commentaires par le conseil syndical qui a servi de support à la réunion de mise au point du rapport définitif. Celui-ci sera disponible le 14/02, et sera mis à disposition en libre accès sur le site web du conseil syndical et l'extranet du syndic. Une note de synthèse sera jointe à la convocation de l'AG. Le responsable SOL.A.I.R. sera présent pour une rapide présentation à l'AG, en complément de la réunion du 11/12/2019 à laquelle 15 copropriétaires ont participé soit 20%.	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Mise à disposition du rapport définitif</i> • <i>Note de synthèse pour l'AG</i>
b. Étiquettes énergie et climat	La copropriété a gagné une classe au cours des dix dernières années, aussi bien pour l'étiquette énergie passée de la classe D (172 kWhep/m ² /an) à la classe C (138 kWhep/m ² /an soit -20%), que pour l'étiquette climat passée de la classe F (52 kgéqCO ₂ /m ² /an) à la classe E (30 kgéqCO ₂ /m ² /an soit -42%), grâce aux actions réalisées en application des recommandations présentées dans le pré-diagnostic énergétique de janvier 2009.	
c. Programme de travaux	Différents bouquets de travaux sont identifiés, à plus ou moins long terme, pour maintenir la qualité du patrimoine, améliorer le confort des résidents, et maîtriser la dépense énergétique. Deux actions prioritaires seront proposées à l'AG pour une réalisation rapide : l'isolation thermique des planchers hauts (cas du bâtiment Ste-Victoire à coordonner avec la réfection de l'étanchéité – cf. § 9a ci-après) ; l'isolation des planchers bas avec financement par les certificats d'économie d'énergie. Des offres d'entreprises sont recherchées pour proposer à l'AG du 17 mars prochain de faire procéder à l'isolation des planchers bas de tous les bâtiments.	<i>Devis de travaux pour isolation des planchers bas avec financement CEE</i>

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
6. Révision du règlement de copropriété (résolution n°18 de l'AG du 09/02/2017)		
a. Ordonnance	Il sera proposé à la prochaine AG de surseoir à la révision du règlement de copropriété de sorte que les adaptations rendues nécessaires par la mise en œuvre de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30.10.19 portant réforme du droit de la copropriété qui entrera en vigueur le 1 ^{er} juin 2020 puissent être prises en compte.	<i>Surseoir à la révision (AG 2020)</i>
7. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc-garages		
a. Le point de la question juridique	<p>Un nouvel avis juridique vient d'être transmis à notre syndic et au conseil syndical. Il considère que la totalité des charges de l'opération est imputable en charges communes générales. Il fait valoir la définition des parties communes à l'article 5 du règlement de copropriété et précise que <i>"les parties communes générales sont définies [...] comme étant celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé et qui ne sont pas communes seulement aux copropriétaires de l'un des bâtiments"</i>. Il s'appuie sur un cas de jurisprudence (jugement en première instance du TGI de Marseille) dont le contexte présente des similitudes avec celui du Parc Cezanne du fait de la fonction espace vert de la terrasse, entretenue au titre des charges communes générales. Mais on note aussi que la servitude d'accès aux sous-sols et garages du Ste-Victoire subie par le bloc-garage, mais aussi par le bâtiment Olympia, relève de la même interprétation.</p> <p>Ce nouvel avis est en contradiction totale avec celui présenté à la dernière AG qui considère que les charges relevant de la fonction étanchéité relèvent des charges communes du bloc-garages, tandis que la fonction espace vert relève des charges communes générales. C'est sur la base de ce premier avis qu'avait été établie la proposition présentée à la dernière AG d'une répartition des charges au prorata du montant de l'opération : fonction étanchéité à la charge des quinze propriétaires des box-garages (41%) au titre des charges communes bloc-garage ; fonction espaces verts au titre des charges communes générales (59%). Cette proposition n'ayant pas obtenue la majorité des quinze propriétaires des box garages a été rejetée.</p> <p>Une réunion est intervenue avec une conseillère juridique de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) en présence de MM. Carron et Poss pour le conseil syndical et de trois propriétaires de box du bloc-garage. Le constat du caractère litigieux du contexte juridique a été acté. Nous restons dans l'attente de son avis verbal.</p> <p>L'ensemble des informations disponibles relatives au contexte juridique de l'opération sera porté à connaissance de l'AG.</p>	
b. Résolutions pour l'AG	<p>Considérant les avis juridiques contradictoires obtenus, l'alternative suivante sera proposée à l'AG du 17 mars prochain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Résolution à la majorité de l'article 24 de l'ensemble des copropriétaires d'affecter la totalité des dépenses (budget de 110 000 €) en charges communes générales. Soit environ 1 220 € pour un T3, 1 360 € pour un T4, 1 680 € pour un T5. • En cas de rejet, présentation des mêmes résolutions qu'à la dernière AG : 1) résolution à la majorité de l'article 24 des quinze propriétaires du bloc-garage de réaliser les travaux relevant de la fonction étanchéité au titre des charges communes bloc-garage (environ 3000 € par box) ; 2) en cas de décision favorable des propriétaires du bloc-garage, résolutions à la majorité de l'article 24 de l'ensemble des copropriétaires de réaliser les travaux relevant de la fonction végétalisation au titre des charges communes générales (soit environ 65 000 € à raison d'environ 720 € pour un T3, 810 € pour un T4, 990 € pour un T5). <p>En cas de rejet de toutes les résolutions précédentes, l'AG aura à se prononcer sur la réalisation d'un drain comme exposé au § 2d, au titre des charges communes générales, avec l'objectif de limiter les nuisances dans les box privés et de limiter l'extension des désordres, jusqu'à ce qu'une solution juridique définitive soit trouvée pour pouvoir faire procéder à la réfection totale du toit-terrasse.</p>	

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
c. Entreprise et maîtrise d'œuvre	<p>Nous restons dans l'attente de la confirmation par l'entreprise SEE qu'elle maintient sa proposition dans les mêmes conditions que celles déjà présentées à la dernière AG.</p> <p>M. Clément a confirmé qu'il maintenait son offre pour la mission de maîtrise d'œuvre en phase travaux, dans les mêmes conditions que celles présentées à la dernière AG.</p>	<i>Confirmation de l'offre SEE</i>
8. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du Bellevue <i>(résolution de l'AGE du 05/12/2019)</i>		
a. Travaux	Les travaux par l'entreprise ACTISUD décidés par l'AG extraordinaire (AGE) du 05/12/2019 commenceront le 10 février.	
9. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du Ste-Victoire		
a. Maîtrise d'œuvre	<p>Comme suite aux désordres identifiés dans le rapport de diagnostic de QUALIDETEC et considérant que l'étanchéité du toit-terrasse a très largement dépassé sa durée de vie conventionnelle, il sera proposé aux copropriétaires du Ste-Victoire de faire réaliser une mission de maîtrise d'œuvre pour une opération de réfection complète. Le programme technique comprendra la reprise des souches de ventilation considérant le retour d'expérience de l'étude récemment réalisée pour le bâtiment Bellevue, et les recommandations du DTG en matière d'isolation thermique des planchers hauts et de mise en œuvre d'une ventilation mécanique contrôlée (cf. § 5c). L'objectif sera de présenter un projet de marché de travaux à la prochaine AG. Une AGE pourra être convoquée plus tôt si les réparations ponctuelles réalisées s'avèrent insuffisantes par rapport aux préjudices subis.</p>	<i>Recueillir offres de maîtrise d'œuvre concurrentes.</i>
10. Contrôle d'accès à la résidence		
a. Entrée principale	<p>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.</p> <p>Deux principes sont envisagés : simple barrière (type parking) ; portail (type Tour d'Aygos). L'AG du 17 mars décidera de la solution et du budget maximum autorisé, avec mandat au syndic et au conseil syndical de réaliser l'opération dans ce cadre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Recueillir devis travaux</i> • <i>Résolution pour l'AG (mandat)</i>
11. Interventions diverses dans les bâtiments		
a. Boîtes aux lettres Gd-Pin	Le changement des boîtes aux lettres du bâtiment Gd-Pin sera présenté à la prochaine AG dans les mêmes conditions qu'à la dernière AG.	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Recueillir devis</i> • <i>Résolution pour l'AG</i>
b. Portes box garages	<i>Rappel : 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.</i>	<i>Recenser les propriétaires intéressés.</i>

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	À ce jour, malgré maintes relances de la part du syndic, aucune demande formelle n'a été confirmée. Une demande de changement de la porte d'un box au bloc-garage sera soumise au vote des copropriétaires dudit bloc-garages	
c. Ascenseurs	On reste dans l'attente de la réalisation de l'audit quinquennal des ascenseurs.	<i>Audit ascenseurs</i>
d. Amiante	Le diagnostic amiante de la copropriété a été mis à jour en référence à la dernière réglementation en vigueur.	-
e. Fuites diverses	Rappel - Un nombre important de fuites se manifestent sur les colonnes d'eaux-vannes (WC) ou eaux ménagères (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>
12. Voirie, réseaux, divers		
a. 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>En attente devis entreprises</i>
b. Poteaux incendie et équip^{mnts}	La réparation de la fuite sur la conduite d'alimentation du poteau incendie interviendra le 10/02. 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. Il conviendra aussi, après réparation, de demander au service des eaux le remboursement de la taxe d'assainissement correspondant au volume d'eau perdu.	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Réparation fuite</i> • <i>Contrôles de performance et maintenance</i> • <i>Récupérer la taxe d'assainissement</i>
c. 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>
d. 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>

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