

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

LISTE DES MEMBRES ÉLUS <small>(AG DU 16/05/2023)</small>	M. Burdett ; M. Carron ; Mme Cheronnet ; M. Manhaval ; M. Poss ; Mme Thibault ; M. Wolkowitsch	DATE : 05/09/2023	
		DERNIÈRE RÉUNION : 19/12/2022	
	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	M. Burdett ; M. Carron; Mme Thibault, M. Wolkowitsch	M. Manhaval, M. Poss	-
SYNDIC CG IMMOBILIER	Mme Glatigny ; Mme Dunand	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1. Syndic		
a. Contrat	L'assemblée générale (AG) du 16 mai 2023 a décidé le renouvellement du contrat de syndic pour un troisième mandat de trois ans.	
b. Gestion	Mme Glatigny cessera sa fonction de gestionnaire de la copropriété au 30/09/2023. Elle sera remplacée par Mme Dunand, agissant sous la responsabilité de Mme Olivari.	
c. Extranet	Le conseil syndical (CS) signale certaines difficultés dans la consultation du site extranet du syndic pour la recherche des documents relatifs à la copropriété et pour le suivi des dépenses. Une réunion de travail sera organisée entre le CS et le syndic pour faire le point de la question.	<i>Réunion Extranet</i>
2. Point d'avancement des résolutions des AG antérieures non soldées		
a. AG 12/10/2021	i. Résolution n°8 – Règlement de copropriété : Le nouveau règlement approuvé par l'AG du 12/10/2022 est en cours de publication par le Service de la Publicité Foncière (SPF). Il est disponible sur l'extranet syndic et le site web du CS.	<i>Publication (1an de délai)</i>
b. AG 22/06/2022	i. Résolutions n°20 et 21 – Remplacement de la conduite d'eau potable : La nouvelle conduite est en service. Le transfert de l'alimentation électrique du portail dans la nouvelle gaine posée dans la tranchée de la canalisation sera réalisé incessamment. ii. Résolutions n°24 à 43 – Reprise des désordres en façades : Les travaux démarreront le 12 septembre pour une durée d'un mois environ. iii. Résolutions n°44 et 46 – Bâtiment Ste-Victoire – remplacement porte et peinture local poubelles : travaux réalisés.	<i>Alim. élect.</i> <i>Travaux en sept-oct. 2023</i>
c. AG 16/05/2023	i. Résolution n°12 – Avenant n°3 contrat ENGIE : L'AG a validé l'abaissement à 20°C de la température contractuelle. L'engagement de consommation est ramené de 840 à 740 MWh pcs pour l'année climatique moyenne. ENGIE revendique une augmentation du prix du m ³ d'eau chaude sanitaire (ECS) que le CS conteste dans l'attente d'explications complémentaires. ii. Résolution n°14 – Réfection conduite Eaux Pluviales : Un nouveau passage caméra a été réalisé. Il indique que le bouchon, précédemment identifié comme une obstruction par les racines du peuplier, a disparu. L'opération a donc été annulée.	<i>Négocier le prix du m³ ECS</i> -

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	<p>iii. Résolutions n°15 et 16 – Réfection des espaces verts sur l'emprise du chantier du bloc-garages et renforcement de la haie en limite du nouveau lotissement : La programmation des travaux sera précisée avec Jardins Sestian à l'occasion de la prochaine visite bi-hebdomadaire du syndic.</p> <p>iv. Résolution n°18 – Assurance multirisques immeuble : Le contrat actuel sera prorogé d'un an au 1^{er} octobre prochain. Le CS prépare un projet de cahier des charges qui sera proposé à la prochaine AG. Il sollicitera le mandat de l'AG pour la consultation des assureurs et pour la négociation d'un nouveau contrat.</p> <p>v. Résolution n°19 – PV bornage voie d'accès villa Joanin : Une première réunion sera organisée avec l'avocat.</p> <p>vi. Résolutions n°21, 22, 23, 25 – Le remplacement des portes cabines des ascenseurs Arlequin, Bellevue, Estaque et Olympia et programmé pour septembre 2023.</p> <p>vii. Résolution n°28 – Le nouvel interphone de l'Arlequin est opérationnel.</p> <p>viii. Résolution n°29 – Le démarrage des travaux de réfection du hall d'entrée est programmé pour le 2 octobre prochain.</p> <p>ix. Résolution n°32 – La commande de l'étude de diagnostic et de définition du programme de travaux pour l'amélioration du système de ventilation du bâtiment Arlequin sera notifiée à SOLAIR.</p>	<p><i>Visite 21/09</i></p> <p><i>Cahier des charges</i></p> <p><i>Réunion avocat</i></p> <p><i>Portes cabines</i></p> <p>-</p> <p><i>Travaux</i></p> <p><i>Commande SOLAIR</i></p>
3. Maintenance		
a. Ascenseurs	Le contrat de maintenance KONE a été renouvelé pour une nouvelle période de trois ans avec une baisse du montant du contrat de 14%. Les quatre bâtiments qui ont décidé de remplacer les portes-cabines (cf. 2 c vi) bénéficieront d'une gratuité pendant six mois.	<i>Engager nouveau contrat</i>
b. Portes garages	Les contrats de maintenance des nouvelles portes automatiques des garages Arlequin et Estaque seront mis en œuvre incessamment. Tous les contrats seront mis à disposition sur le site extranet du syndic.	<i>Contrats nouvelles portes</i>
c. Eau potable	L'opération de maintenance annuelle des équipements de protection en tête du réseau d'eau potable (clapet anti-retour et limiteur de pression) a été réalisée par MADIS le 04/09/2023.	
d. Poteaux incendie	Un nouveau contrôle de performance des deux poteaux incendie a été réalisé par MADIS le 04/09/2023. Le débit du poteau en haut de l'allée centrale est doublé par rapport au dernier contrôle grâce au remplacement et à l'augmentation du diamètre de la canalisation d'eau potable (cf. 2 b i). Il est maintenant largement supérieur (84 m ³ /h) au débit réglementaire de 60 m ³ /h. Par contre le débit du poteau incendie situé à l'entrée sur le chemin du Marbre Noir reste inchangé (20 m ³ /h) parce que la pression disponible est déterminée par la vanne automatique qui limite la pression en tête du réseau de la résidence ; un autre poteau d'incendie est disponible à proximité sur le réseau public de la Ville.	
4. Bâtiments		
a. Stores, pare-vues	Pour respecter l'harmonie des façades comme exigé par le règlement de copropriété, le coloris des stores et des pare-vues est obligatoirement défini selon la référence suivante : DICKSON blé référence 6318, ou équivalente. Un certain nombre de pare-vues sur les garde-corps des balcons des loggias ne sont pas conformes.	<i>Conformité pare-vues</i>

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
b. Garde-corps fenêtres	Un premier retour de l'enquête réalisée pour définir le programme de remplacement des plaques de plexiglas constitutives des garde-corps des portes-fenêtres fait état de six réponses pour 23 unités. Une relance sera réalisée avec l'objectif d'atteindre une trentaine d'unités pour bénéficier d'un rabais supplémentaire.	<i>Finaliser l'enquête et passer commande</i>
c. Arlequin	<ul style="list-style-type: none"> i. Colonne ventilation salles d'eau T4b : les travaux de réfection dans la salle d'eau du 2^e étage sont terminés. Mais des fuites persistent dont l'origine n'est toujours pas identifiée. ii. Traces d'humidité en sous-face du toit-terrasse (T5 – dernier étage) : la cause de ce désordre sera recherchée dans le cadre de l'étude de diagnostic du système de ventilation décidée par la dernière AG (cf. 2 c ix). iii. Venues d'eau dans le garage (angle NE du bâtiment) – La cause de ce désordre est très vraisemblablement un drainage de l'eau pluviale depuis le sol extérieur, par infiltration au niveau d'une petite fissure dans le mur Nord. La réparation nécessite d'importants travaux de terrassement pour une reprise de l'étanchéité du mur par l'extérieur. iv. La rénovation des parties communes sera présentée au vote de la prochaine AG – Le syndic a recueilli un premier devis de travaux qu'il transmettra à M. Carron pour analyse et consultation des copropriétaires. 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Recherche de fuite</i> <i>Diagnostic</i> <i>Devis travaux</i> <i>Transmettre devis travaux</i>
d. Olympia	<ul style="list-style-type: none"> i. Fissures mur Nord au niveau de la porte des garages et du garage à droite en rentrant. La visite de l'expert DMI interviendra le 19/09 prochain, avec la pose de témoins, suivie de trois visites pour constat d'évolution, puis rédaction d'un avis d'expert. ii. La conduite des eaux vannes (WC) dans le couloir d'accès au local vélo est dégradée. 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Expertise DMI</i> <i>Remplacer</i>
e. Gd-Pin	i. L'alimentation électrique d'un box garage pose problème, n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration préalable.	<i>Vérifier</i>
4. Éclairage extérieur		
a. Énergie	Depuis la mise en service le 21/12/2017 de l'éclairage extérieur à la fin des travaux de rénovation, jusqu'en septembre 2021, EDF a facturé l'énergie électrique sur la base d'estimations parce que le comptage de l'énergie n'était pas en service durant toute cette période. L'analyse de la consommation d'énergie estimée puis mesurée, depuis la mise en service de l'éclairage rénové et jusqu'à ce jour, indique que la consommation estimée est restée en-deçà de la consommation effective. Celle-ci s'établit à un peu moins de 7 MWh par an, soit une dépense voisine de 1500 € TTC/an. L'analyse indique également que la consommation d'énergie reste en-deçà de la consommation de l'ancien réseau d'éclairage, pour une efficacité bien supérieure.	
b. Réglages	Dans le contexte actuel d'une forte augmentation du coût de l'énergie électrique, le CS explore avec l'assistance de ERDE la faisabilité de diminuer la durée de la période d'éclairage quotidienne ainsi que la puissance mobilisée.	<i>Horaires et puissance ?</i>
5. Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) et Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)		
a. PPT & DPE	La loi Climat et Résilience impose la réalisation d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) à partir du 1 ^{er} janvier 2024, ainsi qu'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) pour chacun des bâtiments à partir du 1 ^{er} janvier 2025. Le PPT pourra s'inspirer largement du programme des travaux préconisés dans le Diagnostic Technique Global (DTG) déjà réalisé pour la copropriété en 2020.	

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
b. Consultation BE	Comme évoqué lors de la dernière AG, le choix d'un prestataire spécialisé sera proposé à l'AG 2024. Il aura été sélectionné à l'issue d'un processus de consultation de bureaux spécialisés conduit avec l'aide de la Maison Énergie Habitat Climat (MEHC).	<i>Cahier des charges MEHC</i>
6. Incivilités		
a. Stationnement	Des incivilités ont été constatées en matière de stationnement, avec des dégâts causés aux récents aménagements des espaces verts, notamment dans le virage du Bellevue. Le coût de la réparation des désordres sera dorénavant facturé aux personnes identifiées comme responsables. Le point sera fait avec Jardins Sestian pour la mise en place d'un dispositif de protection complémentaire.	<i>Dispositif de protection</i>
7. Biodéchets		
a. Réglementation	« Selon la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire, tous les ménages devront disposer d'une solution leur permettant de trier leurs déchets biodégradables à partir du 1 ^{er} janvier 2024. Les collectivités territoriales chargées de la mise en œuvre de cette disposition devront leur proposer des moyens de tri à la source, conjoints ou complémentaires, comme des bacs séparés pour une collecte spécifique, compostage individuel ou collectif... » (https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A15940)	
b. Mise en œuvre	À défaut de propositions de la collectivité en charge de la collecte et faute de candidats pour l'organisation et l'animation d'un compostage collectif au sein de la copropriété, nous restons à ce jour dans une impasse.	<i>Collecte ou compostage ?</i>

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