

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 : 14/12/2023	
		DERNIÈRE RÉUNION : 05/09/2023	
	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	M. Burdett ; M. Carron ; M. Manhaval ; Mme Thibault, M. Wolkowitsch	M. Poss	-
SYNDIC CG IMMOBILIER	Mme Dunand	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1. Arrêté des comptes 2022-2023 – Budget 2024-2025		
a. Bilan 2022-2023	Le syndic a remis ce jour au Conseil Syndical (CS) le projet d'arrêté des comptes de l'exercice clos 2022-2023. Le bilan s'établit à -4% du montant du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale (AG) du 16 mai 2023. MM. Carron et Wolkowitsch procéderont au contrôle des dépenses mises à la disposition du CS sur l'extranet du syndic.	<i>Réunion le 02/01/2024</i>
b. Budget 2024-2025	Pour anticiper l'augmentation du prix du gaz en juillet prochain, et rattraper celui de l'eau (+16%) et de l'électricité (+7%), il sera proposé à l'AG une augmentation du budget prévisionnel de l'exercice 2024-2025.	<i>Vote AG 2024</i>
c. Délégation AG->CS	Un bilan des dépenses engagées dans le cadre de la délégation de pouvoir accordée au CS par l'AG a été fait par le syndic. Un compte-rendu sera présenté à l'AG. Une augmentation du seuil maximum autorisé sera proposée au vote de l'AG pour permettre une plus grande réactivité dans la gestion des petits travaux.	<i>Vote AG 2024</i>
2. Point d'avancement des résolutions des AG antérieures non soldées		
a. AG 12/10/2021	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. Il est disponible sur l'extranet du syndic et le site web du CS.	<i>Publication</i>
b. AG 22/06/2022	<ul style="list-style-type: none"> i. Résolutions n°20 et 21 – Remplacement de la conduite d'eau potable : Le transfert de l'alimentation électrique du portail dans la nouvelle gaine posée dans la tranchée de la canalisation a été réalisé. L'opération est clôturée. ii. Résolutions n°24 à 43 – Reprise des désordres en façades : Les travaux sont terminés ; ne restent que quelques finitions pour solder l'opération. Un test a été réalisé pour supprimer la mousse sur le porche d'entrée de l'Olympia. iii. Résolutions n°44 et 46 – Bâtiment Ste-Victoire – remplacement porte et peinture local poubelles : L'opération est terminée. 	- <i>Bilan anti-mousse</i>
c. AG 16/05/2023	<ul style="list-style-type: none"> i. Résolution n°12 – Avenant n°3 contrat ENGIE : L'avenant est opérationnel depuis le 1^{er} octobre, tel que présenté à l'AG 2023. 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 avait donc été annulée. Mais de nouveaux débordements ont été observés qui nécessitent un nouveau contrôle par caméra. 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 au droit de l'Hermitage et de la cour des mûriers : Les travaux sont terminés. iv. Résolution n°18 – Assurance multirisques immeuble : Le contrat a été prorogé d'un an au 1^{er} octobre par tacite reconduction. Le CS présentera un projet de cahier des charges à la prochaine AG. Il sera demandé à la prochaine AG de donner mandat au syndic et au CS pour la consultation des assureurs et la négociation d'un nouveau contrat. 	- <i>Caméra</i> - <i>Vote AG 2024</i>

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	<p>v. Résolution n°19 – PV bornage voie d'accès à la villa Joanin : Une première réunion est intervenue avec l'avocat. Un nouveau permis de construire a été déposé. Un point d'information sera présenté à la prochaine AG</p> <p>vi. Résolutions n°21, 22, 23, 25 – Le remplacement des portes cabines des ascenseurs Arlequin, Bellevue, Estaque et Olympia est terminé. Travaux réceptionnés sauf Olympia (des réserves à lever). Le bâtiment Hermitage a voté les mêmes travaux en AG supplémentaire. La même opération sera présentée à l'AG pour le Ste-Victoire et le Gd-Pin</p> <p>vii. Résolution n°29 – Les travaux de réfection du hall d'entrée du Bellevue sont terminés.</p> <p>viii. Résolution n°32 – Diagnostic du système de ventilation du bâtiment Arlequin : M. Carron a transmis une note de commentaires à SOL.A.I.R. à propos de son rapport de diagnostic. Une réunion de concertation a eu lieu avec M. Portail. Le diagnostic sera complété après réalisation de mesures de débits d'air ciblées sur deux appartements témoins, et d'essais de fumée. Une réunion de restitution aux copropriétaires sera organisée en janvier prochain avant que SOLAIR ne finalise son rapport définitif.</p>	<p><i>Information AG_2024</i></p> <p><i>Vote AG 2024 (Ste-Victoire, Gd-Pin)</i></p> <p><i>Réunion de restitution</i></p>
3. Espaces verts – Maintenance – Eau – Électricité – Chauffage		
a. Espaces verts	Un devis de travaux de Jardin Sestian portant sur la reconstitution de la haie en limite de propriété, face au bâtiment Estaque, afin de limiter l'impact visuel de la villa en cours de construction, sera présenté à la prochaine AG pour une réalisation au printemps 2024.	<i>Vote AG 2024</i>
b. Ascenseurs	Les nouveaux contrats de maintenance KONE sont opérationnels, pour une période de trois ans avec baisse du montant de 14%.	
c. Portes garages	Les contrats de maintenance des nouvelles portes automatiques des garages Arlequin et Estaque sont opérationnels. Ils sont consultables sur le site extranet du syndic.	
d. Eau domestique et arrosage	La consommation d'eau (domestique et arrosage) est stable, voisine de 8 000 m ³ /an pour un montant voisin de 22 000 €. L'écart de la mesure de la consommation d'eau domestique annuelle entre celle du compteur général et celle de l'ensemble des compteurs individuels est de 1,4%. Cela indique que la précision des compteurs individuels est excellente et que la question de leur renouvellement ne se pose pas encore. Le prix du m ³ d'eau est en très forte augmentation par rapport au dernier exercice : +16% pour l'arrosage ; +13% pour l'eau domestique.	
e. Électricité	La consommation annuelle d'énergie électrique (ascenseurs ; éclairage intérieur des parties communes ; éclairage extérieur ; chaufferie) est voisine de 50 MWh. Elle est en baisse de 16% en une dizaine d'années, grâce à la rénovation des installations électriques intérieures et de l'éclairage extérieur, pour une qualité bien meilleure. Mais le coût est en hausse rapide sur les quatre dernières années ; +7,3% sur le dernier exercice pour le prix du kWh. Le montant annuel est voisin de 13 500 €. L'éclairage extérieur représente une dépense annuelle voisine de 1300 €. Nous attendons le retour de ERDE pour réduire la plage de fonctionnement journalière et la puissance appelée après minuit.	<i>Retour ERDE</i>
f. Chauffage	<p>i. Le bilan de la consommation d'énergie (gaz) pour le chauffage des logements rapportée à l'année climatique moyenne indique une forte tendance à la baisse sur le long terme, soit 34% depuis 2011, au lendemain de la dernière rénovation de la chaufferie et du réseau de chaleur. La mise en œuvre de l'avenant n°3 au 1^{er} octobre 2023 correspond à une baisse de l'objectif contractuel de consommation de 12%, soit 740 MWh chaleur en année climatique moyenne.</p> <p>ii. Une évaluation de la qualité de la distribution de la chaleur sur l'ensemble des logements sera réalisée par le CS à partir des données enregistrées par les sondes de température installées dans les logements témoins (deux par bâtiment), qui sont mises à disposition du CS par ENGIE. L'objectif visé est une température de 20°C mesurée dans les séjours avec une marge de ±1°C.</p> <p>iii. La visite technique biannuelle de la chaufferie avec ENGIE et ReneR est prévue pour le 11 janvier prochain.</p>	<p>-</p> <p><i>Distribution θ</i></p> <p><i>Visite 11/01/2024</i></p>

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	iv. Le renouvellement de la composante P1 (fourniture de gaz) du contrat ENGIE interviendra au 1er juillet prochain. Il sera demandé à la prochaine AG de donner mandat au syndic et au CS pour la négociation d'un nouvel avenant au contrat.	<i>Vote AG 2024</i>
4. Bâtiments		
a. Travaux privés et parties communes	En application du règlement de copropriété, toutes dispositions ou tous aménagements ou travaux réalisés dans les parties privatives susceptibles d'interférer avec les parties communes ou d'impacter l'harmonie des façades doivent avoir fait l'objet au préalable d'une demande adressée au syndic, suivie d'une non-objection de celui-ci dûment notifiée : huisseries extérieures ; climatisation ; raccordements des salles d'eau et WC aux colonnes d'évacuation des eaux usées et eaux vannes ; alimentation électrique dans les box-garages privatifs ou caves pour tous usages autres que l'éclairage ; stores et pare-vues ; ventilo-convecteurs ou radiateurs ... Le CS et le syndic élaboreront un livret d'accueil pour informer les nouveaux arrivants des bonnes pratiques.	<i>Information AG</i> <i>Livret d'accueil</i>
b. Garde-corps	Un devis pour le remplacement des plaques de plexiglass constitutives des garde-corps des portes-fenêtres négocié avec PACA-Rénovation est proposé aux copropriétaires qui souhaitent les remplacer. La deuxième campagne de recensement n'a pas permis de mobiliser des candidats supplémentaires pour atteindre un tarif plus avantageux.	<i>Commande des travaux</i>
c. Locaux poubelles	La mise en peinture du sol des locaux poubelles de tous les bâtiments sauf Ste-Victoire sera proposée au vote de l'AG pour en faciliter l'entretien comme suite au retour d'expérience du bâtiment Ste-Victoire.	<i>Vote AG 2024</i>
d. Extincteurs	Une formation à l'utilisation des extincteurs sera organisée à l'attention du CS et de toutes personnes de la résidence intéressées.	<i>Formation</i>
e. Arlequin	<ul style="list-style-type: none"> i. Colonne eaux usées salles d'eau T4B : les nuisances persistent dans la salle d'eau du T4B rez-de-chaussée. Un diagnostic complémentaire avec caméra a été commandé à M. Barthélémy. ii. Traces d'humidité en cuisine en sous-face du toit-terrasse (T5 – dernier étage) : une nouvelle mesure hygrométrique a été commandée à ACTISUD. i. Venues d'eau dans le garage (T5 R+3) – L'expertise de DMI sera recherchée à l'occasion de ses interventions sur l'affaire du bâtiment Olympia (cf. 4 g i). ii. La rénovation des parties communes sera présentée au vote de la prochaine AG. Une réunion sera organisée en janvier avec l'entreprise mieux-disante en présence des personnes intéressées. 	<i>Diagnostic</i> <i>Mesure</i> <i>DMI</i> <i>Réunion</i> <i>Vote AG 2024</i>
f. Bellevue	Un pare-vue sur la balustrade de la loggia d'un T4B n'est pas conforme.	<i>Conformité</i>
g. Olympia	<ul style="list-style-type: none"> i. Le devis de DMI pour la maîtrise d'œuvre des travaux de confortement des fissures en façade Nord sera présenté au vote de la prochaine AG. ii. Une borne de recharge pour véhicule électrique a été installée dans l'un des box-garages privatifs, reliée directement au compteur privatif du propriétaire. Cette installation n'a pas fait l'objet d'une demande préalable au syndic, obligatoire dans la mesure où la ligne électrique traverse les parties communes. Le propriétaire et l'entreprise qui a réalisé ces travaux (ERDE) seront convoqués pour la prochaine visite du syndic pour dresser un constat. Il sera demandé à ERDE de prévenir le syndic chaque fois que cette entreprise est sollicitée pour ce type d'intervention, avant qu'elle ne procède à sa réalisation. 	<i>Vote AG 2024</i> <i>Constat</i>

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
h. Estaque	Le devis d'ACTISUD pour la reprise de l'étanchéité des casquettes des loggias du dernier étage a été validé par le syndic sans attendre l'accord de l'AG, pour préserver la remise en peinture qui vient d'être réalisée par URBAN-ACCRO. La ratification sera présentée à la prochaine AG.	<i>Ratification par l'AG</i>
i. Ste-Victoire	<ul style="list-style-type: none"> i. AHMS interviendra prochainement pour la reprise de la peinture de la cage d'escalier entre le rdc et le R+1, suite aux désordres provoqués par le déménagement EMMAUS de 2021. ii. M. Barthelemy est mandaté pour la fuite qui persiste en sous-sol sur l'évacuation des eaux des loggias. iii. La fuite dans les garages en sous-sol est une fuite provenant du logement T5 RdC. Elle est en cours de traitement. La cause est un défaut de raccordement à la colonne d'évacuation des eaux usées. Cette intervention sur les parties communes n'a pas fait l'objet d'une demande préalable au syndic, ni d'un constat de conformité par le plombier agréé par le syndic. 	<i>Peinture</i> <i>Fuite</i> <i>Fuite</i>
j. Gd-Pin	L'alimentation électrique d'équipements dans l'un des box-garages privés n'a pas fait l'objet d'une déclaration préalable et n'est pas conforme au règlement de copropriété.	<i>Mise en conformité</i>
k. PPT & DPE	La loi Climat et Résilience impose la réalisation d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) à partir du 1er janvier 2024, ainsi qu'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) pour chacun des bâtiments à partir du 1er janvier 2025. Le PPT reprendra largement le programme des travaux déjà préconisé en 2020 dans le Diagnostic Technique Global (DTG). Compte tenu que le DTG est récent et qu'une bonne part de son programme a déjà été mise en œuvre, le CS considère que l'étude du PPT et des DPE peut être différée.	<i>Pour mémoire</i>
l. Terrasse végétalisée bloc-garage	<p>Des incivilités récurrentes sont constatées sur la terrasse végétalisée du bloc-garage, avec notamment des rejets de produits végétaux. Plusieurs rappels adressés par le syndic aux résidents en vis-vis de cette terrasse n'ont pour l'instant pas suffi à les faire disparaître.</p> <p>Des résidents en vis-à-vis du toit-terrasse du bloc-garage ont fait connaître leur mécontentement à propos de la qualité du nouvel espace vert créé à l'occasion de la rénovation de l'étanchéité du bloc-garage. La plantation des végétaux est encore trop récente (automne 2022) pour qu'ils puissent s'être déjà suffisamment développés. Un nouveau point sera fait à l'issue du printemps prochain avec Jardins Sestian.</p> <p>Cet espace correspond au plus lourd investissement supporté par l'ensemble de la copropriété dans le cadre du programme interannuel d'amélioration des espaces verts. Celui-ci doit encore être poursuivi pour que l'ensemble des logements puissent en bénéficier,</p>	<i>Vigilance</i> <i>Patience !</i> <i>Poursuite du programme</i>
5. Circulation & stationnement des véhicules		
a. Stationnement	Les incivilités en matière de stationnement se font beaucoup plus rares depuis les rappels des bonnes pratiques par le syndic. Le nombre de véhicules a beaucoup augmenté du fait des nombreuses et récentes mutations dans l'occupation des logements. Le point de saturation des places de stationnement est atteint certains jours, en soirée notamment, bien que le portail à l'entrée de la résidence ait beaucoup contribué à restreindre le stationnement des véhicules étrangers à la copropriété.	
b. Circulation Sens-unique	<p>La proposition de créer un sens unique de circulation revient à l'ordre du jour, après le refus de l'AG du 31 janvier 2018 d'en instaurer un. Elle est portée à l'ordre du jour de la prochaine AG. Les objectifs sont de fluidifier le trafic des véhicules mais aussi de réduire davantage le stationnement des véhicules extérieurs pour faciliter le stationnement. L'entrée interviendrait par le portail de l'avenue des écoles militaires, pour sortir par le chemin du Marbre Noir.</p> <p>Le vote favorable de cette résolution doit être accompagné du vote du budget correspondant à l'installation des panneaux de signalisation nécessaires.</p>	<i>Vote AG 2024</i> <i>Vote AG 2024</i>

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	L'installation d'un contrôle d'accès (de type portail ou barrière automatique) au droit de la sortie vers le Marbre Noir n'est pas à l'ordre du jour considérant que sa faisabilité n'est pas acquise, ni du point de vue du règlement d'urbanisme (retrait), ni du point de vue de l'impact sur les résidents du Ste-Victoire, ni du point de vue de son financement.	
6. Recharge des véhicules électriques		
a. Étude	Le CS et le syndic doivent être en mesure de répondre aux demandes croissantes d'installations de recharge de véhicules électriques. Il sera donc demandé à la prochaine AG de leur donner mandat pour faire réaliser une étude par un maître d'œuvre spécialisé pour définir le programme et le budget des travaux ainsi que les conditions de gestion des installations dans le contexte du Parc Cézanne.	<i>Budget d'étude</i> <i>Vote AG 2024</i>
7. AG 2024 – Résolutions spécifiques		
a. Date	La prochaine AG sera convoquée pour le 29 janvier 2023 . Le syndic adressera le projet des résolutions au CS de sorte que l'ensemble des documents nécessaires à la convocation soient prêts pour le 04 janvier.	<i>Projet résolutions</i> <i>Convocation AG</i>
b. Résolutions	La liste des résolutions spécifiques présentées à la prochaine AG sont les suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Révision du budget 2024-2025 (§ 1 b) • Délégation de pouvoir accordée au CS par l'AG - augmentation du plafond de 3100 € (§ 1 c). • Contrat Assurance Multirisques (§ 2 c iv). • Plan de bornage (§ 2 c v). • Portes cabines ascenseurs Ste-Victoire et Gd-Pin (§ 2 c vi). • Espaces verts – haie devant l'Estaque (§ 3 a). • Chauffage – P1 – avenant n°4 (§ 3 f iv). • Locaux poubelles - peintures des sols (§ 4 c). • Arlequin - Rénovation des parties communes (§ 4 e ii). • Olympia – maîtrise d'œuvre travaux fissures (§ 4 g i). • Estaque - casquettes des loggias – ratification (§ 4 h). • Mise en place d'un sens unique de circulation (§ 5 b). • Recharges des véhicules électriques (§ 6 a). 	

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