

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

LISTE DES MEMBRES ÉLUS (AG DU 08/10/2020)	Mme D'Onorio ; Mme Thibault ; M. Carron ; M. Poss ; M. Wolkowitsch	DATE DE LA RÉUNION : 12/01/2021	
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION : 18/06/2020	
	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	Mme D'Onorio (Visio conférence), Mme Thibault, M. Carron, M. Poss, M. Wolkowitsch	-	-
SYNDIC CG IMMOBILIER	Mme Glatigny, Mme Olivari	-	-
COPROPRIÉTAIRES INVITÉS	Mme Aubert, M. Chamaret	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1. Conseil syndical		
a. Renouvellement	L'Assemblée Générale (AG) du 08 octobre 2020 a élu les membres du conseil syndical mentionnés ci-dessus pour trois ans. Le conseil syndical désigne M. Carron comme son président. Dans le cadre de la modification du règlement de copropriété (cf. § 7a) il sera proposé à la prochaine AG de porter l'effectif du conseil syndical à sept membres au lieu de cinq, et d'élire des membres suppléants.	<i>Élection de deux membres complémentaires et des suppléants par la prochaine AG</i>
b. Assurance	Les membres du conseil syndical bénéficient désormais d'une assurance de responsabilité civile depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30.10.19 portant réforme du droit de la copropriété.	
2. Gestion		
a. Arrêté des comptes	Le conseil syndical a procédé à la vérification des comptes de l'exercice 2019-2020. Le bilan des dépenses s'établit en retrait de l'ordre de 5% par rapport au budget voté par l'AG. Une analyse sera présentée à la prochaine AG par le conseil syndical.	
3. Espaces verts		
a. Entretien courant	Comme suite aux recommandations de Mme Mallard (Jardins 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 (<i>Rappel du compte-rendu du conseil syndical du 30/01/2020</i>). Le contrat d'entretien prévoit que la zone forestière doit faire l'objet d'un débroussaillage annuel conformément à la réglementation.	<i>Régénération de la haie Hermitage / Marbre Noir</i> <i>Débroussaillage en fin de printemps</i>
b. Amélioration	Les travaux d'amélioration votés par l'AG du 8 octobre 2020 seront réalisés au printemps prochain.	<i>Travaux au printemps</i>
c. Élagages	Les élagages des branches mortes seront réalisés dans le cadre d'une opération groupée (dans le prolongement de celle réalisée en 2014) qui reste à définir.	<i>Programme élagages groupés</i>

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	Seules celles qui présentent un risque pour la sécurité des personnes et des biens feront l'objet d'interventions ponctuelles par Jardins Sestian. C'est le cas de la branche du pin qui menace la façade de l'Arlequin, pour laquelle le conseil syndical valide le devis de Jardins Sestian.	<i>Élagage branche pin façade Arlequin</i>
4. Chauffage		
a. Bilan de la saison de chauffe	La consommation d'énergie pour le chauffage durant la saison de chauffe 2019-2020 est la plus basse enregistrée depuis la rénovation de la chaufferie en 2010, du fait d'un hiver particulièrement clément. La dépense pour le gaz, y compris pour la production de l'eau chaude sanitaire, est également la plus basse enregistrée du fait de la moindre rigueur de l'hiver mais aussi de la baisse du tarif dans le cadre du nouvel avenant au contrat ENGIE entré en vigueur le 1 ^{er} juillet 2019.	<i>Point d'information pour l'AG</i>
b. Visite technique	La visite par Mme Clémens (cabinet ReneR) est intervenue le 07/01/2021. La réalisation des travaux prévus dans la composante P3 du nouvel avenant au contrat d'ENGIE a été constatée. Ils visent l'amélioration de la distribution de la chaleur entre les bâtiments et une meilleure efficacité énergétique du système de chauffage. Neuf sondes d'ambiance ont été installées dans autant de logements répartis sur les sept bâtiments pour retransmettre en temps réel à l'opérateur la température intérieure effective.	<i>Dans l'attente du compte-rendu de visite</i>
5. Rénovation de l'éclairage extérieur (résolution n°14 de l'AG du 09/02/2017)		
a. Clôture de l'opération	Le décompte définitif a finalement été soldé. Le bilan des dépenses s'établit en retrait de 7% par rapport au budget voté par l'AG. Le compteur ENEDIS n'est toujours pas opérationnel. La consommation d'énergie reste extrapolée sur la base des consommations antérieures à 2017.	<i>Relancer ENEDIS</i>
6. Isolation thermique des planchers bas (résolution n°26 de l'AG du 08/10/2020)		
a. Planification et programme	Une réunion de coordination est intervenue le 19 novembre 2020. La réalisation des travaux est programmée pour le mois de mars 2021. Comme suite aux propositions de l'entreprise, et sur les conseils de SOL.A.I.R. (en référence au Diagnostic Technique Global), le choix s'est porté sur les panneaux rigides en laine de roche, plutôt que les panneaux semi-rigides en laine de verre.	<i>Commande entreprise et coordination des intervenants</i>
b. Luminaires	Pour maintenir l'efficacité de l'éclairage des parties communes, les luminaires seront descendus d'une dizaine de centimètres. Des devis de travaux ont été obtenus de ERDE pour un montant de 250 € TTC par bâtiment.	<i>Commande ERDE</i>
c. Parties privatives	La réalisation de l'opération implique l'accès aux parties privatives (box garages et caves), pour les interventions sur les luminaires et la mise en place des panneaux de laine de roche. Une notification sera adressée aux copropriétaires au moins 8 jours avant l'intervention conformément aux dispositions du règlement de copropriété.	<i>Notifications</i>

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	Le conseil syndical recherche des volontaires pour disposer d'un référent par bâtiment pour faciliter la coordination entre les résidents et l'entreprise pour les accès aux parties privatives.	<i>Référents bâtiments</i>
7. Révision du règlement de copropriété (résolution n°18 de l'AG du 09/02/2017)		
a. Projet	<p>Le syndic a transmis au conseil syndical le projet modificatif établi par notre avocat conseil. Le retard pris a eu pour avantage de pouvoir intégrer les toutes dernières évolutions, notamment l'ordonnance portant réforme de la copropriété entrée en vigueur le 1^{er} juin dernier. Le projet intègre aussi un modificatif de l'état descriptif de division de 1972 dont l'existence est apparue à l'occasion d'une toute récente transaction.</p> <p>Le projet a été diffusé au conseil syndical et quelques autres copropriétaires. Une synthèse des commentaires recueillis en retour sera transmise au syndic. Elle sera mise sur le site web pour information de l'ensemble des copropriétaires. Le projet définitif sera présenté au vote de la prochaine AG.</p>	<p><i>Synthèse des commentaires</i></p> <p><i>Mise au point du projet définitif pour l'AG 2021</i></p>
8. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du Sainte-Victoire (résolution n°27 de l'AG du 08/10/2020)		
a. Mission de diagnostic	Le bureau d'étude a remis son rapport de diagnostic. Il peut être consulté sur le site web du conseil syndical (http://www.parc-cezanne.fr/AG2021/1579_DIAG-TOIT.STE.VICTOIRE_ind_B.pdf). Il confirme la nécessité d'une réfection totale. Ce diagnostic est validé en séance par le conseil syndical et le syndic.	
b. Mission de conception	Le syndic engage la commande de la mission de conception qui a pour objectif la présentation à l'AG des copropriétaires du bâtiment d'un projet de marché de travaux après une procédure de consultation restreinte. Le projet traitera la question des souches de ventilation pour réserver la faisabilité de l'installation ultérieure d'une ventilation mécanique contrôlée.	<i>Commander la mission de conception</i>
9. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc-garage (résolutions n°14 et 20 de l'AG du 08/10/2020)		
a. Maîtrise d'œuvre	La dernière AG a rejeté à nouveau l'engagement des travaux dans les conditions proposées par le conseil syndical. Le principe d'une relance de l'opération avec un nouveau maître d'œuvre a été évoqué. Le conseil syndical valide les termes de référence élaborés pour une consultation de prestataires spécialisés. Ils peuvent être consultés sur le site web du conseil syndical (http://www.parc-cezanne.fr/AG2021/TdR_MOE_Blocgarage_Janvier_2021.pdf). Il valide aussi la liste des candidats ; celle-ci intègre ceux proposés par certains des propriétaires des box du bloc-garages. Le choix définitif du prestataire sera présenté au vote de la prochaine AG.	<p><i>Remise des offres le 8/02/2021</i></p> <p><i>Projet de contrat pour la prochaine AG</i></p>
b. Drainage provisoire	La suite à donner à la résolution n°20 portant sur la réalisation de travaux provisoires sera précisée au vu des conclusions de la mission de diagnostic prévue dans le contrat de maîtrise d'œuvre.	<i>Pour mémoire</i>

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
10 Contrôle d'accès – Entrée principale avenue des écoles militaires		
a. Portail	L'installation d'une barrière ou d'un portail à l'entrée principale a été rejetée par l'AG du 8 octobre 2020. Une nouvelle résolution sera présentée à la prochaine AG pour l'installation d'un portail automatique.	<i>Actualiser les offres pour l'AG</i>
11 Eau et protection incendie		
a. Maintenance eau potable	Les travaux votés par l'AG du 8 octobre 2020 (résolution n°23) pour faciliter les interventions de maintenance de l'équipement de protection en tête du réseau d'eau potable seront réalisés en mai prochain, en même temps que l'intervention de maintenance annuelle.	<i>Travaux en mai</i>
b. Perte d'eau	La fuite sur la conduite d'alimentation du poteau incendie à l'entrée du chemin du Marbre Noir a été réparée. Un remboursement par l'assurance de 3 384,68 € a permis de compenser en partie la dépense de 4 534 € correspondant à la perte de 1 680 m ³ d'eau.	
c. Poteaux incendie	Des échanges intervenus entre le syndic d'une part et la régie des eaux du pays d'Aix et la direction de l'eau de la Métropole d'autre part, il ressort que le poteau à l'entrée du chemin du Marbre Noir ne peut pas être supprimé dans la mesure où le poteau installé à proximité sur le réseau public ne répond pas, lui non plus, à la norme incendie (60 m ³ /h sous 1 bar).	
12 Ascenseurs		
a. Travaux	Comme suite aux préconisations du contrôle quinquennal, des travaux de mise en conformité sont nécessaires. Ils portent sur l'installation d'équipements de protection des travailleurs. Les montants des devis proposés par KONE pour chacun de sept ascenseurs varient de 955 à 1 335 € TTC, pour un total de 7 500 € TTC. Ces devis seront présentés à la prochaine AG.	<i>Devis pour l'AG</i>
b. Contrat de maintenance	Le contrat de maintenance est confié à KONE depuis le 1 ^{er} juillet 2015. Une remise en concurrence mérite d'être réalisée. Elle comportera également les travaux de mise en conformité.	<i>Propositions pour l'AG</i>
13 Projets immobiliers		
a. Villa Joanin	<p>Comme suite au débat intervenu lors de la dernière AG, une rencontre avec le nouveau promoteur (AIC) d'un nouveau projet immobilier sur le site de la villa Joanin est intervenue le 5 novembre 2020 en présence du syndic, de représentants du conseil syndical et de copropriétaires du Gd-Pin. Le programme envisagé comporte 16 logements (T3/4 et T5), 1275 m² habitables, deux bâtiments R+1, 10 stationnements extérieurs et 28 en sous-sol. AIC a proposé l'acquisition d'une superficie à définir pour élargir le chemin d'accès, avec un échange de servitudes pour permettre l'accès aux espaces verts de la copropriété.</p> <p>Le conseil syndical a fait état de l'avis qu'il a présenté à la dernière AG, à savoir son opposition à la cession de la parcelle constituant l'assise de l'ancien canal Zola désaffecté, proposée par le précédent promoteur. Un point a été fait sur les servitudes d'alimentation du Gd-Pin (eau, chauffage, électricité...) et sur les documents cadastraux déterminant l'emprise de la voie d'accès. Il a été convenu que AIC présenterait un projet d'aménagement de cette voie, avec les principes d'insertion paysagère et les dispositions visant à la réduction des nuisances, pour servir de base à une prochaine discussion. À ce jour aucune proposition n'est parvenue en retour.</p>	

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
b. Lotissement Caillet	Mme Glatigny (syndic) et MM. Wolkowitsch et Carron (CS) ont participé à la réunion de bornage convoquée par la SCP POUSSARD pour définir la délimitation des parcelles entre la propriété Caillet et le Parc Cezanne, dans le cadre du projet de lotissement d'une partie de la propriété Caillet. La position des limites séparatives en pied de murs de soutènement sont incontestables. Le programme comporte quatre lots à construire sur 4400 m ² au total. Chaque lot pourra accueillir une villa avec une surface maximum construite de 400 m ² en R+1, dont un maximum de 250m ² au sol. La voie d'accès desservira les lots depuis le chemin du Marbre Noir.	
14 Divers		
a. Travaux parties privatives	Le conseil syndical valide la proposition du syndic d'une note pour rappeler l'obligation d'une déclaration préalable pour la réalisation dans les parties privatives de tous travaux susceptibles d'interférer avec les parties communes ou d'affecter l'aspect général de la copropriété : remplacements de ventilo-convecteurs et radiateurs ; huisseries extérieures ; WC ; climatisation ... En ce qui concerne les huisseries extérieures (fenêtres, volets, stores) la procédure est disponible sur le site web du conseil syndical et sur le site du syndic. http://www.parc-cezanne.fr/images/Renovation_menuiseriesExt_Specifications-Recommandations_Juin2015.pdf	<i>Diffusion de la note à tous les résidents et nouveaux arrivants</i>
b. Boîtes aux lettres	La mise en place des boîtes aux lettres au Gd-Pin décidée par la dernière AG a été réalisée. La même opération sera portée à l'ordre du jour de la prochaine AG pour le Ste-Victoire, à la demande de copropriétaires.	<i>Devis pour l'AG</i>
15 Prochaine AG		
a. Date	La prochaine AG interviendra dans la seconde quinzaine de mars sous réserve que les conditions sanitaires le permettent.	
b. Résolutions spécifiques	À ce jour, la liste des résolutions spécifiques à inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG est la suivante : <ul style="list-style-type: none"> • Révision du règlement de copropriété. • Élection de deux membres supplémentaires pour le conseil syndical ; élection des suppléants. • Contrat de maîtrise d'œuvre pour le bloc-garages. • Portail d'accès, avenue des écoles militaires. • Renouvellement du contrat de maintenance ascenseurs. • Travaux de mise en conformité des ascenseurs. • Boîtes aux lettres Ste-Victoire. • ... 	

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