

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

LISTE DES MEMBRES ÉLUS (AG DU 08/10/2020 ET DU 12/10/2021)	Mme D'Onorio ; Mme Thibault ; M. Burdett ; M. Carron ; M. Manhaval ; M. Poss ; M. Wol- kowitsch	DATE : 19/12/2022	
		DERNIÈRE RÉUNION : 16/05/2022	
	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	Mme D'Onorio , Mme Thibault, M. Burdett, M. Carron, M. Manhaval, M. Poss, M. Wolkowitsch	-	-
SYNDIC CG IMMOBILIER	Mme Glatigny	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1. Syndic et conseil syndical		
a. Contrat de syndic	La prochaine assemblée générale (AG) se prononcera sur le renouvellement du contrat de syndic pour un troisième mandat de trois ans. L'AG du 22/06/2022 a dispensé le conseil syndical (CS) d'une remise en concurrence.	<i>Proposition contrat syndic AG 2023</i>
b. Approbation des comptes	Tous les éléments nécessaires pour la vérification des comptes du dernier exercice (oct. 2021 – sept. 2022) ne sont pas encore disponibles du fait que la migration de la comptabilité du syndic dans un nouveau logiciel n'est pas finalisée. On prévoit que cette vérification pourra intervenir dans la deuxième quinzaine de janvier prochain.	<i>Vérification comptes janvier 2023</i>
c. AG 2023	La prochaine AG interviendra en mars 2023. La date sera précisée en janvier prochain.	<i>Date à préciser</i>
d. Conseil syndical	Le renouvellement des membres du CS sera présenté au vote de l'AG 2023. Tous les membres sortants sont candidats à leur réélection.	<i>AG 2023</i>
e. Visites	Le planning des visites bimensuelles de Mme Glatigny pour l'année 2023 sera précisé incessamment.	<i>Planning visites</i>
f. Site web du CS	Le site web du CS (https://parc-cezanne.fr) a été mis en défaut à la suite d'une action malveillante. Il a pu être remis en ordre de marche grâce à l'action bénévole de M. Bonnet. La sécurité du site a été renforcée JL Poss a procédé à une purge des documents obsolètes et à une mise à jour. Mme Thibault assure l'administration du site ; les personnes qui souhaitent être ajoutées à sa liste de diffusion peuvent en exprimer la demande auprès d'elle.	
2. Point d'avancement des résolutions des AG antérieures		
a. AG 02/07/2021	L'AG extraordinaire du 02 juillet 2021 a décidé la réalisation des travaux de réfection du toit-terrasse du bâtiment Ste-Victoire. La réception est intervenue en novembre 2021. Une visite in situ est intervenue à la fin de l'année de garantie de parfait achèvement (GPA). Nous restons dans l'attente du PV rédigé par le maître d'œuvre.	<i>PV visite fin de GPA</i>
b. AG 12/10/2021	<ul style="list-style-type: none"> i. Résolution n°8 – Règlement de copropriété : Le nouveau règlement a été approuvé par l'AG du 12/10/2022. L'acte de modification est en cours de finalisation par le notaire. Il restera ensuite à procéder à l'enregistrement. ii. Résolution n°17 – La réalisation du portail à l'entrée de la résidence a pris beaucoup de retard pour cause de délai d'obtention de l'autorisation par la Mairie et de pénurie de matériaux dans le contexte de la crise mondiale. Le portail 	<i>Enregistrement</i> <i>Recensement télé-phones</i>

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	<p>et la clôture sont installés. La mise en service a été reportée au-delà des fêtes de fin d'année, pour une meilleure information et assistance des résidents. Un recensement des numéros de téléphone pour le système d'interphonie est en cours. Le câble électrique sous gaine posée provisoirement le long de la haie dans l'allée centrale pour alimenter le portail depuis le tableau électrique dans le local technique de l'Estaque sera définitivement installé dans la future tranchée de la conduite d'eau potable (cf. 2. c. iii. ci-dessous).</p>	<i>Mise en service début janvier</i>
c. AG 22/06/2022	<ul style="list-style-type: none"> i. Résolutions n°13 et 15 – Entretien des arbres : L'intervention sera réalisée en février/mars prochain. Au programme présenté à l'AG portant sur les grands arbres ont été ajoutés des travaux complémentaires d'élagage sur l'ensemble de la strate arborée qui sont apparus nécessaires depuis l'expertise réalisée par l'ONF. ii. Résolutions n°16 à 19 – Réfection du toit-terrasse végétalisé du bloc-garages : Les travaux ont été réceptionnés avec quelques réserves relatives aux végétaux qui seront traitées au printemps prochain. iii. Résolutions n°20 et 21 – Remplacement de la conduite d'eau potable : Les travaux interviendront en mars prochain. Une réunion de mise au point sera organisée en janvier avec l'entreprise. Les travaux auront un impact important sur les conditions de stationnement dans l'allée principale. iv. Résolutions n°24 à 43 – Réfection des désordres en façades : Les travaux seront réalisés au printemps prochain. Ils concerneront les nez-de-balcons, les éclats et fissurations de la pierre tendre, les désordres du béton armé et des enduits. Un test de traitement des mousses sera réalisé ; s'il s'avère probant, il pourra être envisagé un traitement de l'ensemble des façades dans une future opération à définir. v. Résolutions n°44 et 46 – Bâtiment Ste-Victoire – remplacement porte et peinture local poubelles : Les travaux ont été commandés. vi. Résolution n°47 – Bâtiment Gd-Pin – vanne coupure d'eau : travaux terminés. vii. Résolution n°48 – Bâtiment Gd-Pin – étude de ventilation : La visite des appartements est intervenue fin novembre / début décembre. Nous sommes dans l'attente du dossier de diagnostic et d'avant-projet en cours d'élaboration par SOL.A.I.R. L'objectif reste la présentation d'un programme de travaux à l'AG 2023. 	<p style="text-align: center;"><i>Travaux au 1^{er} trimestre 2023</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Compléments végétaux</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Travaux en mars 2023</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Travaux au printemps 2023</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Réalisation travaux</i></p> <p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;"><i>Rapport SOL.A.I.R.</i></p>
3. Renouvellement du contrat d'assurance multirisques de la copropriété		
a. Assurance multirisques	<p>Le contrat d'assurance multirisques est souscrit auprès de Nexity Solutions Assurances (AXA) depuis 2013 ; il a été renouvelé en 2017. Les délais d'instruction des dossiers en cours sont très excessifs au détriment des copropriétaires et résidents subissant les sinistres. Le syndic a obtenu une offre concurrente beaucoup moins chère ; mais les garanties présentées par AXA restent beaucoup plus intéressantes. Le conseil syndical et le syndic solliciteront le mandat de la prochaine AG pour le renouvellement du contrat après mise en concurrence.</p>	<i>Mandat AG 2023</i>
4. Ascenseurs		
a. Remplacement des portes-cabines	<p>Les portes automatiques des cabines des ascenseurs ont été installées en 1990. Elles ont donc plus d'une trentaine d'années. KONE a notifié le fait qu'elles sont vétustes et la cause de dysfonctionnements. Le budget prévisionnel est estimé à 14 000 € par ascenseur. Une part importante de ce coût est lié à la présence d'amiante, du fait des mesures de prévention du risque sanitaire nécessaires pour la dépose de ces équipements.</p>	<i>AG 2023</i>

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	<p>Des devis de travaux ont été recueillis pour être présentés à la prochaine AG. Pour l'Arlequin ces travaux sont urgents dans la mesure où l'accès depuis le premier palier reste condamné tant que les portes-cabines n'auront pas été changées afin d'éviter que des personnes se retrouvent bloquées dans l'ascenseur. Pour tous les autres bâtiments l'opportunité de bénéficier d'un prix concurrentiel dans un contexte de forte inflation mérite d'être considérée.</p> <p>Dans ce contexte, la décision de changer les portes-cabines pour un budget spécifié sera présentée au vote de chacun des bâtiments lors de la prochaine AG, avec mandat au syndic et au CS pour choisir le meilleur prestataire tout en considérant l'objectif du renouvellement du contrat de maintenance dans les conditions précisées au paragraphe suivant.</p>	
b. Renouvellement du contrat de maintenance	<p>Le contrat de maintenance des ascenseurs (type étendu) a été attribué à KONE en 2015. Il a été renouvelé plusieurs fois depuis sans remise en concurrence. La prochaine échéance contractuelle est prévue en mai 2024. Dans la mesure où le remplacement des portes-cabines évoqué ci-dessus constitue un programme de travaux important, il est possible d'anticiper le renouvellement du contrat de maintenance après mise en concurrence. L'objectif est de confier ce contrat et les travaux de renouvellement des portes-cabines au même prestataire pour des raisons évidentes d'efficacité et de responsabilité.</p> <p>Pour cela le syndic et le conseil syndical solliciteront le mandat de l'AG 2023 pour choisir après mise en concurrence, le meilleur prestataire en charge d'une part du renouvellement du contrat de maintenance de l'ensemble des ascenseurs, et d'autre part du remplacement des portes-cabines pour les bâtiments qui l'auront décidé.</p>	<i>Mandat AG 2023</i>
5. Espaces verts		
a. Ste-Victoire et bloc-garages	<p>Le secteur des installations de chantier nécessite d'être réhabilité maintenant que les travaux de réfection du toit-terrasse du bloc-garages sont terminés. Un devis de travaux de Jardins Sestian a été établi pour reboucher le trou dans la haie et améliorer la qualité des espaces verts situés entre cette haie et les façades du Ste-Victoire et du bloc-garages. Ces travaux s'inscrivent dans la continuité du programme d'amélioration des espaces verts engagé depuis 2018. Ce devis (2 850 €) sera présenté au vote de la prochaine AG.</p>	<i>AG 2023</i>
b. Peuplier	<p>L'avis de Jardins Sestian sera sollicité en ce qui concerne l'état sanitaire du peuplier de l'allée centrale. Il s'agit d'étayer la décision de le remplacer par un autre type d'arbre pour supprimer le risque de développement racinaire dans la conduite d'eau pluviale voisine (cf. 6 b ci-dessous).</p>	<i>Avis Jardins Sestian</i>
c. Nouveau lotissement	<p>La faisabilité de densifier l'écran végétal entre la copropriété et le nouveau lotissement au droit de la cour des mûriers et des façades de l'Estaque et de l'Hermitage sera examinée avec Jardins Sestian.</p>	<i>Programme et budget</i>
4. Chauffage		
a. Consommation de gaz	<p>Les investissements réalisés au cours des onze dernières années pour améliorer l'isolation thermique des logements (toitures-terrasses de quatre bâtiments ; remplacement des huisseries extérieures ; isolation des planchers bas) conjugués avec une amélioration importante de la gestion du chauffage par l'opérateur (ENGIE Solutions) ont permis de réduire</p>	

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	<p>de près de 30% la consommation de gaz rapportée à l'année climatique moyenne. La dépense est restée inférieure à 50 000 € au cours des trois derniers exercices. Le tarif d'énergie actuel est établi à prix fixe, avec une échéance au 30 juin 2024. La copropriété se trouve donc protégée jusque-là contre la très forte hausse du prix du gaz dans le contexte économique général actuel.</p> <p>Mais il convient d'anticiper la très forte hausse attendue à l'échéance de l'avenant au contrat de maintenance définissant les conditions de la fourniture du gaz (composante P1). Pour maîtriser davantage encore la consommation d'énergie, il sera proposé à la prochaine AG le vote d'une baisse de 1°C de la température contractuelle qui serait donc ramenée de 21°C actuellement, à 20°C. Cette baisse s'accompagnera d'une réduction de l'engagement de consommation dans le contrat de gestion d'ENGIE de 840 MWh actuellement à 740 MWh dans un nouvel avenant.</p>	<p><i>Rédaction de l'avenant n°3 (P1)</i></p> <p><i>AG 2023</i></p>
b. Visite technique	<p>La visite technique de la chaufferie en présence de notre conseil (cabinet ReneR) et d'ENGIE Solutions est intervenue le 15 décembre. Ont été évoquées les conditions d'établissement de l'avenant pour l'abaissement de la température contractuelle et la faisabilité d'une modélisation numérique du réseau de chauffage pour améliorer l'équilibrage de la diffusion de la chaleur pour une nouvelle amélioration de la performance énergétique.</p>	<p><i>CR de visite</i></p> <p><i>Proposition ReneR</i></p>
5. Éclairage extérieur		
a. Énergie	<p>Pendant les quatre années qui ont suivi la mise en service du nouveau système d'éclairage extérieur (début 2017), faute de disposer d'un compteur électrique du fait de l'incapacité d'ENEDIS à en installer un, la facturation de l'énergie électrique par EDF est restée basée sur une estimation à partir de la consommation avant les travaux de rénovation.</p> <p>Une analyse de la consommation effective d'énergie sera réalisée par le conseil syndical pour établir les bases d'une réclamation auprès d'EDF s'il s'avère qu'elle est substantiellement inférieure à la consommation avant rénovation. Nous restons dans l'attente de la dernière facturation pour couvrir une période d'au moins un an.</p>	<p><i>Dernière facture EDF</i></p>
6. Voirie et réseaux divers (VRD)		
a. Curage réseaux EU	<p>Le contrat d'entretien annuel du réseau eaux usées a été confié à l'entreprise FAP.</p> <p>Le CS reste dans l'attente de la version définitive du contrat.</p>	<p><i>Nouveau contrat</i></p>
b. Conduite EP allée centrale	<p>Des venues d'eau pluviale (EP) se sont produites dans le sous-sol (caves) de l'Hermitage à l'occasion d'un récent épisode de pluie intense. Dans le même temps, un débordement du réseau EP s'est produit au niveau d'un avaloir le long de l'allée centrale. Les eaux pluviales collectées par le toit-terrasse du bloc-garages, qui n'étaient pas raccordées au réseau EP avant la réalisation des travaux de rénovation, ont contribué à une forte augmentation du débit. Mais c'est une obstruction partielle de la conduite par les racines du peuplier dans l'allée centrale qui est la cause des désordres d'après le diagnostic établi par l'entreprise FAP sur la base d'une reconnaissance par caméra.</p> <p>L'entreprise FAP a proposé un devis de travaux pour la réparation. Un devis concurrent sera recherché. La décision de réaliser ces travaux sera présentée au vote de la prochaine AG. Le budget est de l'ordre de 4 000 €.</p>	<p><i>Devis de travaux</i></p> <p><i>AG 2023</i></p>

LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
7. Projet immobilier EDELIS		
a. Retrait du permis de construire	La demande de permis de construire sur le site de la villa voisine déposée par le promoteur EDELIS a été refusée par arrêté de la Mairie en date du 04/07/2022. Les raisons mentionnées dans cet arrêté sont sensiblement les mêmes que celles spécifiées dans l'arrêté de retrait du permis de construire relatif au projet URBAT (26/12/2018).	
b. PV de bornage	Tous les projets immobiliers sur le site de la villa voisine sont basés sur les données d'un procès-verbal de bornage de la voie d'accès à cette villa établi en 2015. Du point de vue des intérêts de la copropriété, ce PV est beaucoup plus défavorable que celui 1998 dument publié et enregistré aux hypothèques. Les investigations réalisées par le CS indiquent que le PV de 2015 pourrait faire l'objet d'une contestation ; il a sollicité l'avis d'un avocat spécialisé. Si celui-ci confirme la faisabilité d'une contestation juridique alors il sera demandé à l'AG 2023 de confier un mandat au syndic et au conseil syndical pour leur permettre d'agir.	<i>Avis juridique</i> <i>Mandat AG 2023</i>
8. Bâtiment Arlequin		
a. Interphone	Le remplacement de l'interphone actuel par un système d'interphonie / visiophonie comme déjà réalisé pour les autres bâtiments sera présenté au vote du bâtiment Arlequin à l'occasion de la prochaine AG.	<i>Devis</i> <i>AG 2023</i>
b. Réfection parties communes	Un projet de réfection des parties communes du bâtiment Arlequin sera élaboré sur le modèle du programme réalisé récemment pour le bâtiment Hermitage. La planification des travaux sera définie ultérieurement avec l'objectif d'une charge financière supportable pour les deux ou trois prochains exercices.	<i>Programme et budget</i>
9. Stores, pare-vues, garde-corps		
a. Coloris	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.	
b. Polycarbonate	Les garde-corps des portes-fenêtres sont équipés d'une plaque de polycarbonate teintée. Cette plaque peut se trouver dégradée par le soleil selon l'exposition de la façade. S'agissant d'une partie privative son remplacement doit faire l'objet d'une demande préalable auprès du syndic. Le syndic et le CS instruiront une solution pour répondre aux demandes individuelles qui se manifesteront afin de garantir l'harmonie des façades.	<i>Programme et devis de travaux</i>

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