

# PARC CÉZANNE - Assemblée Générale du 25 mars 2019

## Rapport d'activité du conseil syndical (exercice 2017-2018)

### 1. LE CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical (CS) élu par l'assemblée générale (AG) du 09/02/2017 pour une durée de trois ans renouvelable, est constitué des cinq membres suivants : Mme D'Onorio ; Mme Wolkowitsch ; M. Carron (président) ; M. Füredi ; M. Poss.

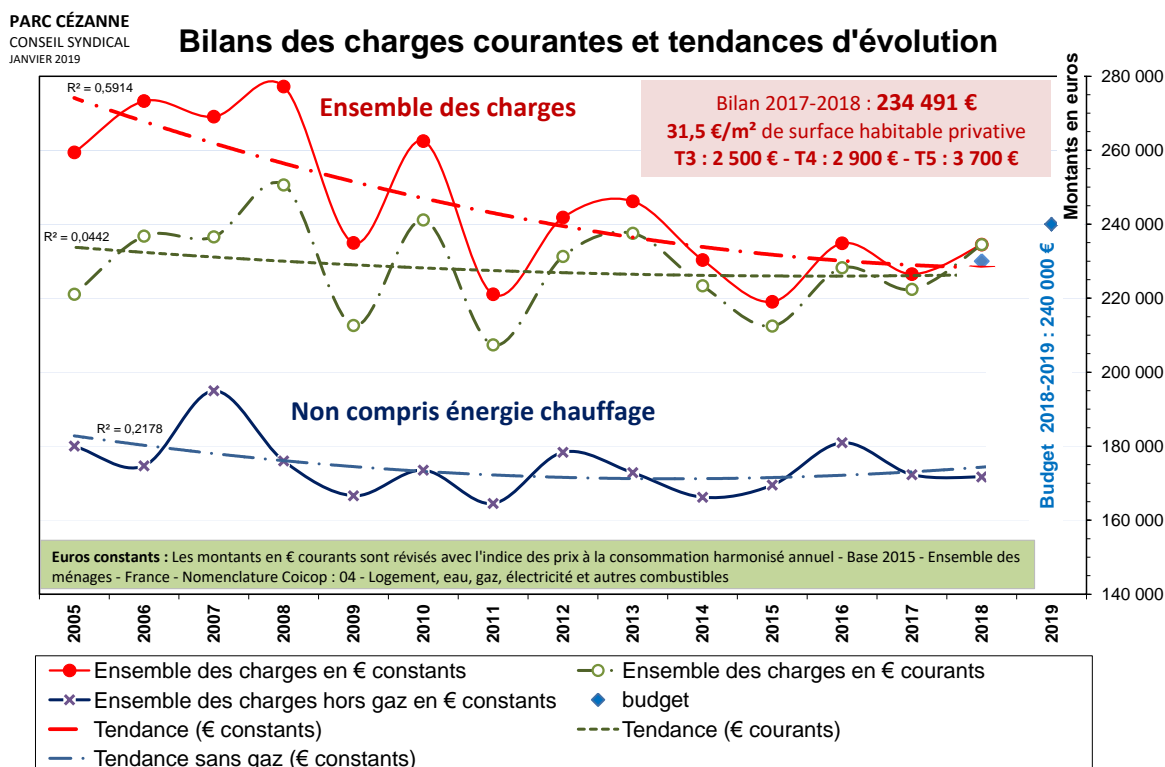
Il s'est réuni quatre fois depuis la dernière AG. Chacune de ces réunions a fait l'objet d'un compte-rendu porté à la connaissance des copropriétaires par affichage dans les halls d'entrée et mis à disposition sur le site internet de la copropriété (<http://www.parc-cezanne.fr>).

### 2. CHARGES COURANTES : BILAN, TENDANCES, RÉVISION

Le bilan de l'exercice 2017-2018 s'établit à 2,0% au-dessus du budget voté par la dernière AG, et à 5,5% au-dessus de celui de l'exercice précédent (cf. graphique ci-dessous). Cette augmentation résulte d'une dépense d'énergie de chauffage plus importante du fait d'un hiver moins clément que le précédent, et de l'augmentation de la Taxe Intérieure sur la Consommation de Gaz Naturel (TICGN). Le coût moyen de l'ensemble des charges courantes rapporté au m<sup>2</sup> de surface habitable s'est donc établi sur le dernier exercice à 31,5 €/m<sup>2</sup>, soit en moyenne 2 500 € pour un T3, 2 900 € pour un T4, et 3 700 € pour un T5.

La tendance générale est représentée sur le graphique ci-dessous qui retrace l'évolution des charges courantes sur les quatorze dernières années, considérant d'une part l'ensemble de ces charges, et d'autre part exclusion faite de l'énergie de chauffage. On observe que la tendance générale reste à la baisse, malgré l'augmentation enregistrée sur le dernier exercice. Cette baisse est le résultat de l'amélioration de la performance énergétique du chauffage et du renouvellement ou de la renégociation systématique des contrats de fourniture et de prestations de service. Il est à craindre cependant que l'augmentation de la dépense d'énergie de chauffage contribue dans les années à venir à inverser cette tendance.

Concernant le budget de l'exercice en cours (2018-2019), le CS propose de réviser le budget de 230 000 € voté par la dernière AG, pour le porter à 240 000 € en raison de l'augmentation prévisible du coût de l'énergie de chauffage, dans les conditions développées plus loin.

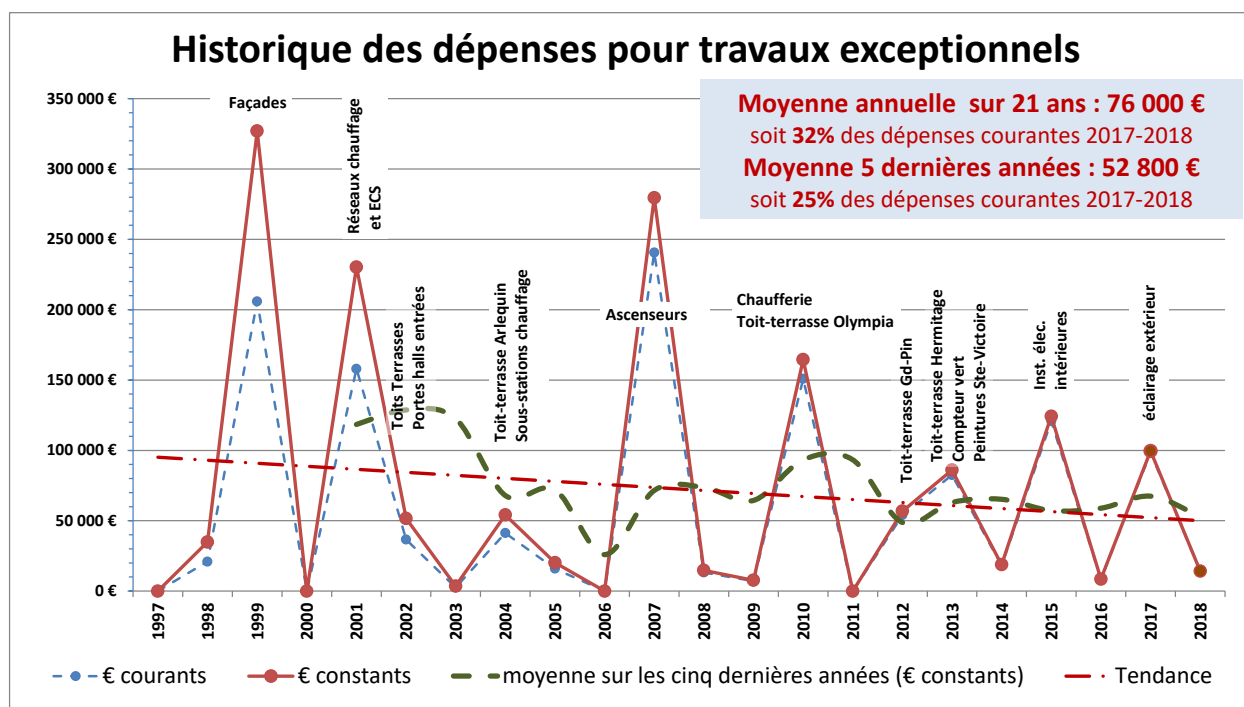


### 3. CHARGES POUR TRAVAUX EXCEPTIONNELS

#### 3.1 Historique des dépenses

S'agissant des charges pour travaux exceptionnels ne relevant pas du budget des charges courantes, le graphique ci-dessous présente leur évolution sur les vingt-et-une dernières années, avec le rappel de l'objet des principales opérations réalisées. On observe tout d'abord une très forte variabilité d'une année sur l'autre, mais aussi une nette tendance à la baisse sur cette longue période. En moyenne annuelle sur l'ensemble de la période, la dépense en euros constants s'établit à 76 000 €, soit 32% des charges courantes du dernier exercice. Sur les cinq dernières années, cette moyenne est largement plus faible, à 52 800 €, soit 25% des charges courantes du dernier exercice.

Les dépenses réalisées ou engagées au titre des décisions prises par l'AG 2018 sont limitées, soit 14 250 €, selon le bilan présenté ci-après. À court et moyen termes les principales dépenses à venir concerneront la réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc-garages et du bâtiment Bellevue, la reprise des désordres en façades, et la reprise du programme d'amélioration de la performance énergétique du bâti et du système de chauffage.



#### 3.2 Travaux exceptionnels décidés par l'AG 2017 et l'AG 2018

Le tableau ci-dessous rappelle le programme général des travaux exceptionnels votés par les deux dernières AG, les dépenses correspondantes votées, et les bilans des dépenses réalisées. Les fonds correspondant ont été collectés au titre des deux derniers exercices. Une part a été financée par le fonds travaux.

AG 2017 : Les dépenses relatives à l'opération de rénovation de l'éclairage extérieur ne sont toujours pas définitives pour les raisons développées plus loin (cf. § 5). Mais le bilan définitif restera inférieur au montant voté par l'AG, soit 95 000 € environ. Concernant la révision du règlement de copropriété, aucune dépense n'a encore été enregistrée, bien qu'un premier avis ait été produit par l'avocat (cf. § 6). Au total le bilan définitif des travaux décidés par l'AG 2017 restera inférieur au montant de 98 677 € voté.

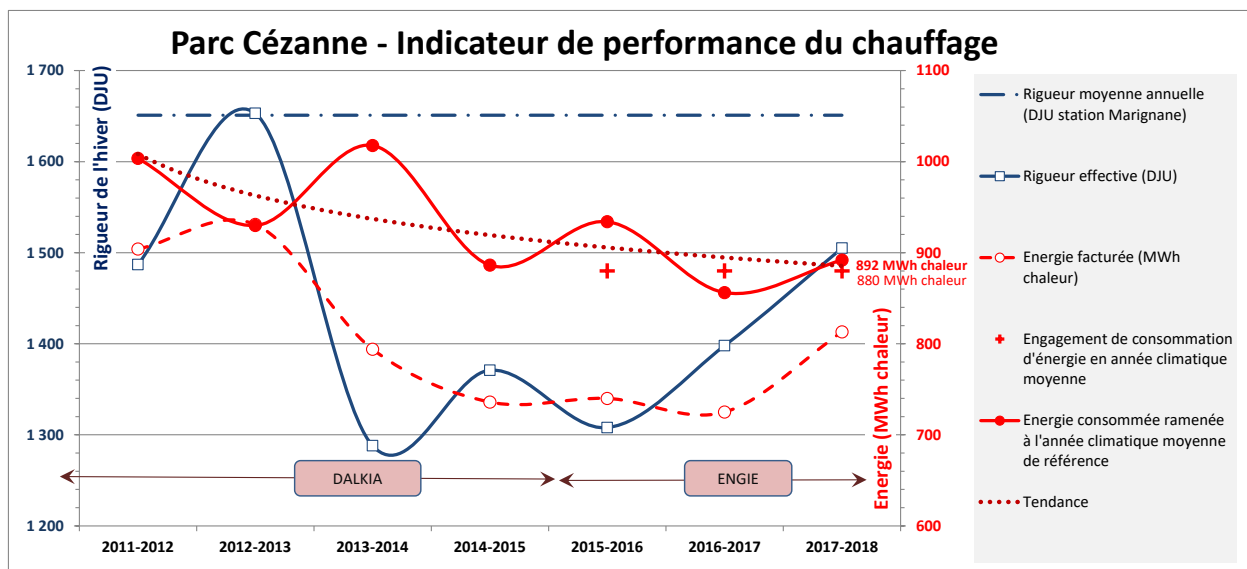
AG 2018 : Le bilan définitif des travaux exceptionnels décidés par l'AG 2018 s'établira à 14 250 € environ, pour un montant voté de 12 722 € ; l'écart correspond en fait au coût des équipements individuels du système d'interphonie-visiophonie installé au bâtiment Ste-Victoire.

Bilan provisoire des dépenses exceptionnelles réalisées en exécution des décisions de l'AG											
AG	Opération	Nature des prestations	Montants TTC				Budget (exercice appels de fonds)	Natures de charges	Commentaires		
			voté	dépense effective							
Date	Rés <sup>tion</sup>			réalisé	à venir	total					
09/02/2017	14	Rénovation de l'éclairage extérieur	Travaux entreprise EPM-AMPERIS	91 936 €	74 086 €	17 850 €	91 936 €	Travaux exceptionnels 2016-2017	Charges communes générales	Travaux terminés. En attente réception et décompte définitif.	
			Maîtrise d'œuvre (M. Sanial) - 2%	1 839 €	1 504 €	0 €	1 504 €				
		Maîtrise d'ouvrage (Syndic) - 1,67%	1 675 €	1 675 €	0 €	1 675 €					
	18	Règlement copropriété	Honoraires Syndic	1 428 €	0 €	3 228 €	3 228 €				
			Honoraires Avocat	1 800 €							
<b>Montant global</b>			<b>98 677 €</b>	<b>77 265 €</b>	<b>21 078 €</b>	<b>98 343 €</b>					
30/01/2018	8	étanchéité bloc-garage	Maîtrise d'œuvre - Phase 1 (M. Clément)	3 091 €	en cours	3 091 €	3 091 €	Trx exctps <sup>els</sup> 2017-2018	Charges bâtiment	voir résolution AG 2019	
	9	Désordres en façade	Maîtrise d'œuvre - Phase 1 (M. Massol)	1 650 €	1 500 €	150 €	1 650 €	Trx exctps <sup>els</sup> 2017-2018	Charges bâtiment	voir résolution AG 2019	
	10	Réfection peintures Estaque	Entreprise AHMS	5 673 €	5 787 €	5 700 €	0 €	5 700 €	Trx exctps <sup>els</sup> 2017-2018	Charges bâtiment	Travaux terminés
			Maî. Ouvr. syndic (2%)	113 €							
	26	Interphonie Ste-Victoire	Entreprise ELECSUD (équipement collectif)	2 152 €	2 195 €	3 770 €	0 €	3 809 €	Trx exctps <sup>els</sup> 2017-2018	Charges bâtiment	Travaux terminés
	27		Maît. Ouvr. syndic (2%)	43 €		39 €	0 €				
	<b>Montant global</b>			<b>12 722 €</b>	<b>9 508 €</b>	<b>3 241 €</b>	<b>14 249 €</b>	-	-	-	

#### 4. ÉNERGIE GAZ

L'achat du gaz, énergie de chauffage et de production de l'eau chaude sanitaire (ECS), a représenté une dépense de près de 63 000 €, soit 27% des charges courantes du dernier exercice. Le CS réalise chaque année une analyse détaillée et un suivi de ce premier poste de dépenses.

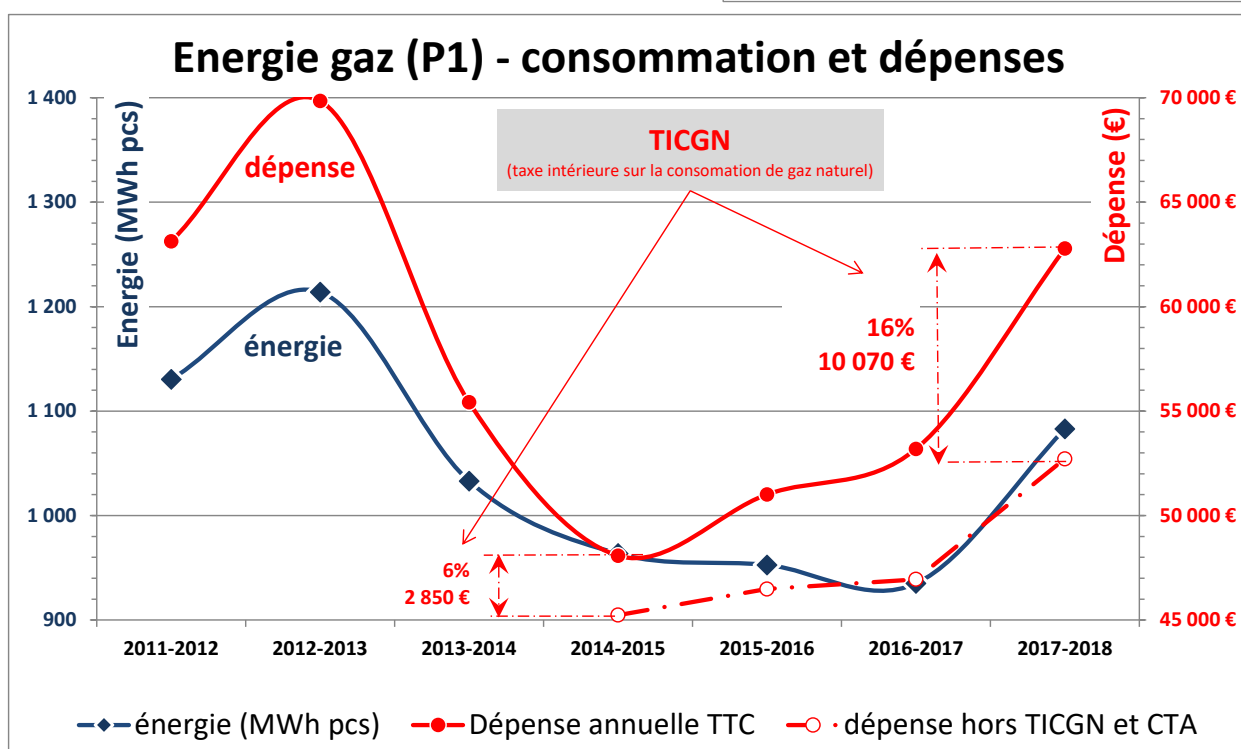
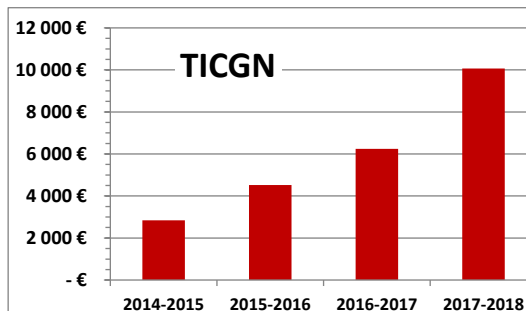
Le graphique ci-dessous présente la variation de la consommation d'énergie du système de chauffage<sup>1</sup> en référence d'une part à la rigueur de l'hiver, et d'autre part à l'objectif de performance contractuel. On observe que l'hiver dernier a été moins clément que les deux précédents, avec pour conséquence une augmentation importante de la consommation d'énergie par rapport à l'exercice précédent. Ramenée à l'année climatique moyenne, la consommation d'énergie gaz, soit 892 MWh chaleur, a légèrement dépassé l'objectif contractuel de 880 MWh chaleur, ce qui traduit une performance de gestion du chauffage un peu moins bonne que pour l'exercice précédent. Depuis la rénovation de la chaufferie en 2010, on observe cependant une nette tendance à la baisse de la consommation, soit -11% sur les sept dernières années. Ce progrès résulte principalement de l'amélioration de la résistance thermique des logements ayant procédé à la rénovation des huisseries extérieures (opération groupée en 2014) d'une



<sup>1</sup> Non compris eau chaude sanitaire (ECS).

part, et d'une meilleure gestion par l'opérateur depuis la mise en œuvre des objectifs de performance (rendement en 2010 ; consommation en 2015) d'autre part. Il est à craindre cependant que cette tendance à l'amélioration ne soit pas soutenable sans de nouveaux investissements pour l'amélioration de la résistance thermique des logements d'une part, et une répartition plus équitable de la chaleur produite d'autre part.

Le graphique ci-dessous présente le suivi depuis la rénovation de la chaufferie, de la consommation d'énergie gaz (en MWh pcs) pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire (ECS) d'une part, et de la dépense correspondante (en € courants) d'autre part. Il met en évidence l'importance de l'augmentation de la Taxe Intérieure sur la Consommation de Gaz Naturel (TICGN) au cours des quatre derniers exercices. Ainsi cette taxe qui représentait 6% de la dépense d'achat de gaz en 2013-2014, s'est établie à plus de 10 000 €, soit 16% de la dépense, pour le dernier exercice. Cette hausse va nécessairement se poursuivre dans les années à venir pour inciter aux économies d'énergie dans le cadre de la lutte contre le changement climatique.



### 5. RÉNOVATION DE L'ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

Les travaux de rénovation de l'éclairage extérieur ont démarré début septembre 2017. Prévu pour durer deux mois, le chantier a pris énormément de retard pour des raisons propres à l'entreprise. La mise en service effective des candélabres est intervenue à la veille des fêtes de Noël 2017. La mise en service des éclairages des auvents à l'entrée des immeubles n'est intervenue qu'à la fin de l'année 2018 pour cause de contentieux entre l'entreprise et son fournisseur. L'ensemble du système est donc opérationnel, à la satisfaction quasi unanime des résidents. Mais les travaux ne sont toujours pas réceptionnés ; la garantie d'achèvement des travaux reste couverte par une caution, dont la levée n'interviendra qu'au terme d'un délai d'un an après la réception des travaux.

Le compteur d'énergie électrique, comme suite à son changement par ÉNEDIS, n'est toujours pas opérationnel, faute d'avoir été installé correctement. ÉNEDIS et l'entreprise s'en rejettent la responsabilité. La clôture de l'opération reste liée à la résolution de ce différend, avec l'absence totale de réactivité aussi bien de l'entreprise que d'ÉNEDIS. EDF, fournisseur, a été saisie de la question par le syndic.

## 6. RÉVISION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Une mission de révision du règlement de copropriété a été confiée par l'AG 2017 au syndic et à l'avocat spécialisé associé. Le CS a procédé à une première analyse critique du règlement actuel ; une note de commentaires et de propositions a été adressée au syndic, qui a fait l'objet d'une discussion avec le syndic et l'avocat. Une note de propositions a été produite par l'avocat. Une nouvelle réunion Avocat/Syndic/CS reste à organiser afin de mettre au point un projet qui sera présenté aux copropriétaires pour préparer le vote de l'AG.

De cette première analyse, il ressort qu'un certain nombre de propositions envisagées par le CS s'avèrent en fait irréalisables parce qu'elles requièrent l'unanimité de tous les copropriétaires, qu'il est très peu probable de pouvoir obtenir.

## 7. RÉFECTION DU TOIT-TERRASSE DU BLOC-GARAGES

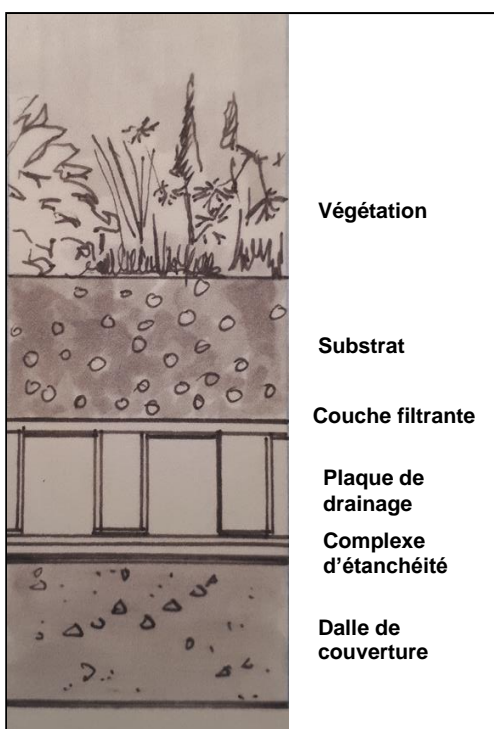
### 7.1 Organisation administrative

L'instruction du projet de réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc-garages a été réalisée conformément à la résolution n°8 de l'AG 2018, qui a confié à Monsieur Clément, architecte, une mission de maîtrise d'œuvre. La première phase de cette mission avait pour objectif la présentation d'un projet de marché de travaux à l'AG 2019 ; il est rendu compte ci-après de l'exécution de cette mission. La deuxième phase correspondra au contrôle de l'exécution et à l'assistance au maître d'ouvrage pour la réception des travaux ; la réalisation de cette mission est liée à la décision que prendra l'AG pour la mise en œuvre du marché de travaux.

La maîtrise d'ouvrage de l'opération a été réalisée jusqu'ici par le syndic dans le cadre de son contrat de base, avec l'assistance du conseil syndical. La réalisation des travaux implique que l'AG 2019 lui confie une mission de maîtrise d'ouvrage dans les conditions précisées ci-dessous.

### 7.2 Le programme technique

Le programme technique des travaux tel que prévu dans le projet de marché présenté à l'AG, élaboré par Monsieur Clément, correspond à la réfection totale de l'étanchéité, avec la réalisation d'une terrasse végétalisée, conformément à l'article 2 du règlement de copropriété qui spécifie que le bloc-garage « sera couvert par une terrasse aménagée en jardin ». Le schéma ci-dessous présente les différentes composantes de ce programme. Les travaux relatifs à l'aménagement végétalisé, y compris plantations et réseau d'arrosage, sont prévus d'être réalisés dans le cadre du même marché de travaux pour des raisons de coordination, de responsabilité, et de garantie. Le programme comprend également la réfection des descentes d'eau existantes ; il comprend aussi la création d'un réseau de collecte et d'évacuation jusqu'au point de raccordement au réseau collectif des eaux pluviales de la copropriété pour supprimer les nuisances actuelles que subissent les riverains du fait des eaux stagnantes au pied du bâtiment Hermitage.



Le programme de végétalisation est conçu pour être conforme aux normes en vigueur relatives aux terrasses plantées, en référence au système dit « végétalisation semi-intensive », comme illustré par la photo ci-dessous.



La solution envisagée à l'origine de l'opération qui consistait à ne reprendre que le drain et l'étanchéité sur la périphérie du toit-terrasse, a été écartée après analyse, parce qu'elle n'offre aucune garantie de remédier à la totalité des désordres, et considérant d'une part son coût important, et d'autre part la vétusté du complexe d'étanchéité qui a très largement dépassé sa durée de vie conventionnelle. Seule la solution de la réfection globale permet de bénéficier de la garantie décennale de l'entreprise et de l'assurance dommage-ouvrage. La solution d'une réfection partielle en périphérie ne permettrait pas d'écartier le risque de devoir supporter de nouvelles dépenses très lourdes si les désordres observés persistaient ou si de nouveaux apparaissaient.

M. Clément sera présent lors de la prochaine AG, pour fournir toute explication concernant ce programme.

### 7.3 La consultation des entreprises

Le dossier de consultation des entreprises<sup>2</sup> élaboré par M. Clément a été adressé à quatre candidats. La remise des offres était fixée au 14/12/18. Mais à cette date, une seule offre a été recueillie, qui a été ouverte le 20/12/18 chez Mme Olivari en présence de M. Clément et des représentants du conseil syndical. Après de nombreuses relances, une deuxième offre a pu finalement être recueillie le 06/02/2019.

Après analyse par M. Clément, il est apparu que les deux offres étaient conformes au cahier des charges de la consultation, et équivalentes du point de vue technique. Mais elles diffèrent beaucoup du point de vue financier, avec un montant de :

- 102 906 € TTC pour l'offre de Sud-Est Étanchéité ;
- 154 414 € TTC pour l'offre de Sud-Écran.

**C'est donc l'offre de Sud-Est Étanchéité qui apparaît de très loin comme l'offre mieux disante.**

### 7.4 La répartition des charges

La question de la répartition des charges fait l'objet d'une controverse du fait du statut particulier de l'espace jardin occupant la terrasse d'une part, et de la servitude de passage pour l'accès par les véhicules aux box-garages en sous-sol du bâtiment Ste-Victoire d'autre part.

Le point de vue du syndic et de M<sup>e</sup> Hage<sup>3</sup>, avocat conseil spécialisé, sollicité à la demande du conseil syndical, s'appuie sur l'interprétation juridique du règlement de copropriété. Ils considèrent que les dépenses de réfection de l'étanchéité du bloc-garage relèvent des charges communes « bâtiment » au titre de l'article 12b du règlement de copropriété ; elles sont à répartir entre les copropriétaires des lots 250 à 264 à raison d'un quinzième chacun conformément à l'article 16 du même règlement. Les dépenses de réfection de l'espace jardin occupant la terrasse relèvent quant à elles des charges générales au titre des espaces verts de la copropriété, comme c'est le cas depuis l'origine. Les travaux à réaliser ne sont pas de nature à devoir être supportés par les bénéficiaires de la servitude de passage vers les garages du bâtiment Ste-Victoire ; à ce titre, les propriétaires des box-garages du bloc-garages et du bâtiment Ste-Victoire n'ont jamais été convoqués à participer à la réfection de l'étanchéité du bâtiment Olympia qui supporte lui aussi cette même servitude de passage.

Certains propriétaires parmi ceux des quinze box du bloc-garages, considèrent<sup>4</sup> que cette entité doit être considérée comme une partie commune générale et donc que la totalité des dépenses correspondant à cette opération doit être répartie sur l'ensemble des copropriétaires de la résidence au titre des charges communes générales. Ils font valoir que la responsabilité des désordres observés incombe à la copropriété parce qu'ils résulteraient de la fonction d'espace vert, qui elle-même relève des charges générales. Ils considèrent également que la servitude d'accès aux box-garages du bâtiment Ste-Victoire implique que cet accès doit être considéré comme une partie commune générale au même titre que toutes les circulations extérieures qui relèvent des charges générales. Cette interprétation implique que la clé de répartition des

<sup>2</sup> Ce dossier est consultable à l'adresse [http://www.parc-cezanne.fr/AG2019/docs\\_2019.html](http://www.parc-cezanne.fr/AG2019/docs_2019.html)

<sup>3</sup> Cf. sa lettre du 10 décembre 2018. [http://www.parc-cezanne.fr/AG2019/Lettre\\_Me\\_HAGE\\_%2020181210.pdf](http://www.parc-cezanne.fr/AG2019/Lettre_Me_HAGE_%2020181210.pdf)

<sup>4</sup> Cf. LR AR du 21/11/2018 [http://www.parc-cezanne.fr/AG2019/LRAR\\_20181121.pdf](http://www.parc-cezanne.fr/AG2019/LRAR_20181121.pdf) et LR AR du 24/01/2019 [http://www.parc-cezanne.fr/AG2019/LRAR\\_20190124.pdf](http://www.parc-cezanne.fr/AG2019/LRAR_20190124.pdf)

charges telle que définie par le règlement de copropriété pour le bâtiment bloc-garages et appliquée par le syndic depuis l'origine, soit modifiée, ce qui suppose l'accord de l'AG à l'unanimité.

Considérant l'interaction entre la fonction « étanchéité » d'une part, et la fonction « espaces verts » d'autre part, il est légitime de considérer que les désordres observés relèvent bien, pour partie, de la fonction « espaces verts » pour cause de développement racinaire à l'origine de l'augmentation du volume de la terre végétale et de la diminution de l'efficacité du système de drainage. Mais il existe aussi des désordres liés au vieillissement (45 ans) de l'étanchéité qui n'a jamais été rénovée et qui a très largement dépassé sa durée de vie conventionnelle, à la différence des toits-terrasses de tous les autres bâtiments qui ont tous été rénovés au moins une fois. Il est certain également que la protection contre les chocs thermiques du fait de la terre et du couvert végétal a contribué à la longévité exceptionnelle du complexe d'étanchéité.

### 7.5 Le budget prévisionnel

Le budget prévisionnel de l'opération présenté ci-après inclut le montant du marché de travaux, à supposer que l'AG le confie à Sud-Est Étanchéité, et les dépenses connexes relatives à la mission de maîtrise d'œuvre (M. Clément), à la mission de maîtrise d'ouvrage (syndic – estimation ; taux d'honoraires à confirmer), et à l'assurance dommage-ouvrage (estimation). Soit un montant global voisin de 110 000 € TTC, selon le sous-détail présenté dans le tableau ci-dessous.

L'analyse du programme technique permet de préciser la part correspondant à la fonction étanchéité, soit 44 500 € TTC environ, relevant des charges bâtiment bloc-garages d'une part, et celle correspondant à la fonction espaces verts, soit 65 500 € TTC environ, relevant des charges générales d'autre part. Cette dernière correspond à l'enlèvement de la végétation existante et de la terre végétale, à la mise en place du substrat, aux plantations de végétaux, à la réalisation du réseau d'arrosage, aux travaux de raccordement au réseau collectif des eaux pluviales, et à la part des dépenses relatives à la préparation et la clôture du chantier calculée au prorata des autres dépenses de travaux. Les dépenses connexes aux travaux proprement dits sont supposées être ventilées au prorata du montant des travaux.

#### Réfection du toit-terrasse du bloc-garage Programme, budget, et répartition des charges

Prestataire	Programme	Montant €	Charges		
			bloc-garage	générales	
Entreprise	travaux préliminaires et fin de chantier	6 900,36	2 792	4 109	
	enlèvement des végétaux et de la terre	17 562,50		17 563	
	arrachage du complexe, prépa. du support	7 169,17	7 169		
	mise en place de l'étanchéité	21 962,69	21 963		
	Réseau eaux pluviales (EP)	descentes et pieds de chute	5 925,00	5 925	
		raccordement au réseau EP	7 281,25		7 281
	végétalisation	substrat	19 500,00		19 500
		plantation	4 125,00		4 125
		réseau arrosage	3 125,00		3 125
		<b>montant marché</b>	<b>93 550,97</b>	<b>37 849</b>	<b>55 702</b>
	<b>montant (€ TTC - TVA 10%)</b>	<b>102 906</b>	<b>41 633</b>	<b>61 273</b>	
M. Clément	maîtrise d'oeuvre phase 2 - TTC (TVA 10%)	2 711,50	1 097	1 614	
CGimmo	maîtrise d'ouvrage TTC (estimation - TVA 20%)	1,5% 1 877,01	759	1 118	
	<b>Assurance Dommage Ouvrage</b> (estimation TTC)	2,4% 2 500,00	1 011	1 489	
	<b>budget global de l'opération (€ TTC)</b>	<b>109 995</b>	<b>44 501</b>	<b>65 493</b>	
	<b>arrondi à :</b>	<b>110 000</b>	<b>44 500</b>	<b>65 500</b>	
			40%	60%	
Répartition des charges (€ TTC)	par box (charges bloc-garages)	-	3 000	-	
	par logement + cave et garage (charges générales)	T3	-	730	
		T4	-	810	
		T5	-	1 000	

## 7.6 Résolutions présentées au vote de l'AG2019

Deux solutions sont donc présentées au vote de l'AG 2019.

**L'une résulte du mandat confié au syndic et au conseil syndical par l'AG 2018**, selon le programme et les conditions de réalisation présentées ci-dessus. Les résolutions suivantes sont donc présentées à l'AG :

- 1) À l'adresse des propriétaires du bloc-garages :
  - a. le choix de l'entreprise en charge des travaux relevant de la fonction étanchéité, sous réserve que la même entreprise soit retenue pour la réalisation des travaux relevant de la fonction espaces verts ; le refus de cette résolution impliquerait l'annulation de toutes les autres ;
  - b. la souscription de l'assurance dommage-ouvrage pour la part des travaux relevant de la fonction étanchéité, sous réserve que le même contrat soit retenu pour la réalisation des travaux relevant de la fonction espaces verts ;
  - c. le taux d'honoraires pour la maîtrise d'ouvrage assurée par le syndic.
- 2) À l'adresse de l'ensemble des copropriétaires de la résidence
  - a. la confirmation du choix de la même entreprise pour la réalisation des travaux relevant de la fonction étanchéité ;
  - b. la souscription de la même assurance dommage-ouvrage, pour la part des travaux relative aux espaces verts ;
  - c. le taux d'honoraires pour la maîtrise d'ouvrage assurée par le syndic.

**La solution alternative correspond à la requête de trois propriétaires du bloc-garage<sup>5</sup>.** Elle fait nécessairement l'objet d'une résolution spécifique. Elle prévoit de confier au conseil syndical et au syndic le mandat de conduire un plan d'actions selon un « *budget restant à définir* » et portant sur les quatre points suivants :

- 1) Établir un relevé des arbustes et définir ceux à éliminer en référence à la réglementation relative aux plantations sur toit-terrasse ;
- 2) Établir un relevé des dommages visibles sur les murs du bloc-garage du fait des défauts de drainage et des racines d'arbustes, et réaliser les travaux de sauvegarde de maçonnerie ;
- 3) Établir le plan de drainage et un devis pour entretien et curage des drains ;
- 4) Éliminer les végétaux dangereux et mettre la végétation en conformité avec la réglementation.

Cette résolution prévoit que les dépenses correspondantes seraient supportées par l'ensemble des copropriétaires au titre des charges générales d'entretien des espaces verts.

## 8. REPRISE DES DÉSORDRES EN FAÇADES

La rénovation des façades a été réalisée en 1999, il y a donc 20 ans. Des défauts sont apparus depuis, en façades de tous les bâtiments. Les exemples caractéristiques sont illustrés par les photos ci-dessous. Ils ne présentent pas, sauf exception, de caractères dangereux mais ils méritent une intervention pour préserver le patrimoine et retarder l'échéance d'une nouvelle rénovation des façades.

Comme suite à la résolution n°9 de l'AG 2018, une mission de maîtrise d'œuvre a été confiée à M. Massol, architecte, avec l'objectif d'établir un inventaire-diagnostic, et un programme d'action qui serait présenté à l'AG 2019. Le programme technique tel qu'il ressort de l'étude réalisée par M. Massol comprend la réfection d'un certain nombre de nez-de-balcons, la reprise d'éclats et fissurations de la pierre tendre, la réparation des désordres du béton armé et des enduits. Un dossier de consultation a été adressé à quatre entreprises le 14/01/2019 par M. Massol. Le bilan de cette consultation et le budget prévisionnel de l'opération feront l'objet d'une communication pour information à l'AG 2019.

Un cas de réfection d'un nez-de-balcon au bâtiment Bellevue présente un caractère d'urgence, à cause d'un risque de chute de matériaux. Il sera traité dès que possible dans le cadre du budget des charges courantes. Le reste du programme fera l'objet d'un projet de marché de travaux qui sera présenté à l'AG2020.

<sup>5</sup> LR AR 24/01/2019. *Ibid.*

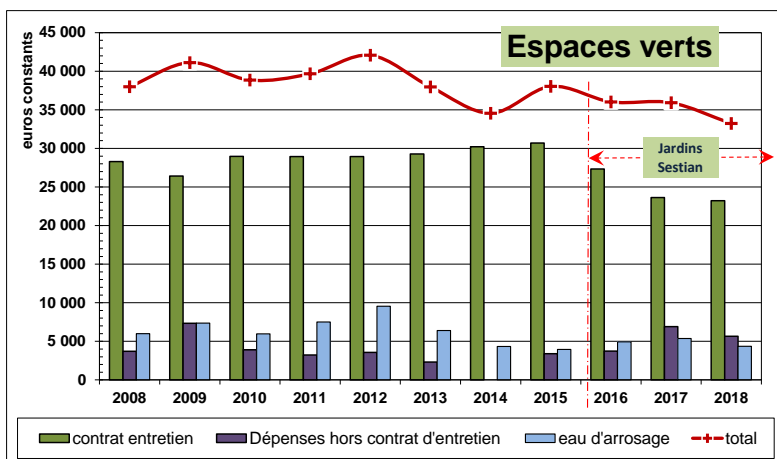




## 9. GESTION DES ESPACES VERTS

### 9.1 Bilan des dépenses

L'évolution des charges relatives aux espaces verts est présentée sur le graphique ci-contre. Les dépenses concernent : 1) le contrat d'entretien (Jardins Sestian) ; 2) les dépenses hors contrat d'entretien (réparations, améliorations, élagages ponctuels...) ; 3) l'eau d'arrosage (mesurée par le compteur vert depuis 2014). Elles relèvent exclusivement du budget des charges courantes et ne comprennent pas les dépenses réalisées au titre des travaux exceptionnels (comme l'opération d'élagage réalisée sur les arbres en 2014 pour un montant voisin de 14 000 € TTC).



Le changement de prestataire pour le contrat d'entretien au printemps 2016 a permis de réaliser une économie très importante pour une qualité des prestations bien meilleure.

La dépense globale est aujourd'hui voisine de 35 000 € par an.

### 9.2 Programme d'amélioration des espaces verts

L'économie réalisée sur le contrat d'entretien a été réinvestie pour partie dans un programme d'amélioration des espaces verts. C'est dans ce cadre qu'a été réalisée la réhabilitation de l'allée principale à la suite des travaux de rénovation de l'éclairage extérieur, ainsi que la reprise des végétaux et les nouvelles plantations dans l'environnement proche du bâtiment Gd-Pin.

Le programme des travaux à réaliser sur l'exercice en cours concernera en priorité l'environnement proche des façades Sud et Ouest de l'Hermitage et des façades Est, Sud et Ouest de l'Estaque. Le programme et le devis correspondant présenté par Jardins Sestian ont été validés, pour une réalisation au printemps 2019.

La réfection de l'espace vert du toit-terrasse du bloc-garage sera incluse dans le marché de travaux de réfection de l'étanchéité pour des raisons de coordination et de responsabilité (cf. § 7.2), au titre donc des travaux exceptionnels, sous réserve d'acceptation par l'AG2019.

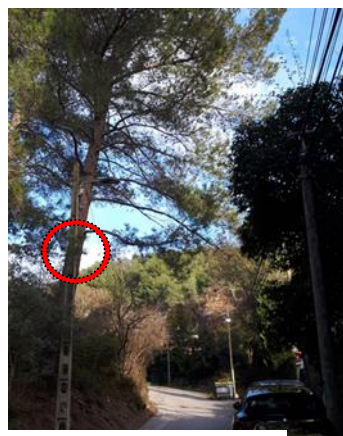
Celle de l'espace proche de la façade Est de l'Hermitage et Sud de Ste-Victoire sera réalisée après l'achèvement des travaux du toit-terrasse du bloc-garage.

Le programme sera ensuite poursuivi sur les prochains exercices pour le reste des secteurs proches des autres immeubles.

### 9.3 Gestion des arbres

Les arbres constituent une composante majeure du patrimoine environnemental de la copropriété. On compte un effectif d'une centaine de sujets, constitué pour l'essentiel par des pins (pins noirs, pins parasol, pins d'Alep) et par une demi-douzaine de cèdres. Un premier inventaire a été réalisé par l'ONF en 2008 dans le cadre d'un rapport d'expertise sur leur état physiologique, sanitaire et biomécanique. Fin 2014 a été réalisée une opération groupée d'entretien de toute la strate arborée. Depuis, des interventions ponctuelles sont réalisées au cas par cas, pour des élagages, l'élimination des nids de chenilles processionnaires, ou la suppression de sujets morts ou susceptibles d'être dangereux pour la sécurité des personnes et des biens. Deux résolutions sont présentées au vote de l'AG 2019, portant sur l'abattage de cinq pins, avec l'objectif de les supprimer, et pour ce faire de disposer du budget correspondant en travaux exceptionnels, ou, à défaut d'accord, de dégager la responsabilité du syndic et du conseil syndical en cas d'accident.

- La première résolution concerne l'abattage de deux pins dans le secteur du Gd-Pin : l'un situé dans l'angle Nord-Est en limite de propriété est condamné à très court terme ; il doit être éliminé pour limiter le risque d'incendie et ne pas créer de problèmes vis-à-vis des propriétés voisines. L'autre en bordure du chemin du Marbre Noir a subi un affaissement progressif depuis 2014, avec un contact direct aujourd'hui avec la ligne électrique, et un risque vis-à-vis de la ligne téléphonique ; il constitue aussi une menace pour la sécurité des personnes et des véhicules sur la voie publique. Cette résolution est présentée à la majorité simple (article 24) considérant qu'il s'agit d'un danger imminent.



Chemin du Marbre Noir



Grand parking

- La seconde concerne les trois pins penchés installés dans le talus dominant le grand parking dont la dangerosité avait déjà été répertoriée par l'ONF en 2008, puis confirmée à l'occasion de l'opération d'élagage réalisée en 2014. Leur abattage avait été refusé par l'AG 2015. Cette résolution est présentée à la majorité qualifiée (article 26) considérant qu'il s'agit d'un danger "signalé".

## 10. AUDIT GLOBAL PARTAGÉ

### 10.1 Objectifs

Un pré-diagnostic énergétique a été réalisé en 2008. Il a défini les principaux objectifs d'amélioration de la performance énergétique de la résidence. Un programme de travaux a été réalisé depuis, qui a permis de mettre en œuvre les objectifs prioritaires identifiés : rénovation de la chaufferie et travaux sur le réseau en 2010 ; rénovation de 50% des huisseries extérieures (opération groupée en 2014) ; mise aux normes des résistances thermiques des toitures terrasses à l'occasion de la réfection des étanchéités (Olympia, Gd-Pin, Hermitage)... Les conditions d'exploitation-maintenance des installations ont également été améliorées avec notamment l'intégration dans le contrat de gestion d'objectifs de rendement et de consommation, et l'installation d'un ballon de régulation sur le système de production de l'eau chaude sanitaire. Ces mesures se sont traduites par une amélioration importante de la performance énergétique en général, avec notamment une très forte réduction de la consommation d'énergie de chauffage (cf. § 4).

Aujourd'hui, plus de dix ans après la réalisation de ce premier diagnostic, il apparaît nécessaire de faire le bilan des actions réalisées, et de redéfinir les objectifs d'amélioration visant : 1) la maîtrise des charges relatives aux dépenses d'énergie-gaz et de gestion de la production de chaleur ; 2) le confort des résidents ; 3) une distribution plus équitable de la chaleur produite ; 4) le maintien du patrimoine.

Pour ce faire, le conseil syndical a sollicité la Maison Énergie-Habitat-Climat<sup>6</sup> pour le conseiller et l'assister, en association avec le syndic, avec l'objectif de présenter au vote de l'AG 2019 un projet de contrat pour la réalisation d'un audit énergétique et architectural conforme à la réglementation en vigueur, par un prestataire spécialisé, sélectionné au terme d'un processus de mise en concurrence. Notre conseiller, Monsieur Chastel, interviendra lors de l'AG pour présenter les objectifs et les conditions de réalisation de cet audit, et répondra aux questions de l'assemblée.

## 10.2 Contenu et conditions de réalisation

L'audit évaluera d'une manière précise les attentes de la copropriété et proposera un programme de travaux d'économies d'énergie. Une analyse détaillée des données énergétiques et architecturales de la copropriété sera réalisée ; un programme de travaux ainsi qu'un budget prévisionnel seront produits en concertation avec les instances de la copropriété. Cet audit doit permettre à la copropriété :

- de connaître l'état de son patrimoine et de son fonctionnement énergétique,
- de décider des investissements adaptés à sa situation,
- d'adopter un plan pluriannuel de travaux d'économies d'énergie,
- d'anticiper l'entretien des équipements énergétiques,
- de se doter d'une maîtrise d'œuvre compétente pour la réalisation des travaux.

Les prestations attendues sont compatibles avec les obligations réglementaires en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017, c'est-à-dire l'Audit énergétique et le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

Les prestations attendues sont organisées en cinq phases selon les principes décrits dans le tableau ci-contre.

Un plan de financement sera proposé, tenant compte des différentes phases de travaux retenues, avec simulation pour au moins quatre types de

	Tâches spécifiques	Syndic	Syndicat des copropriétaire et CS	Bureau d'étude thermique et architecte
AVANT L'AUDIT	Avant démarrage de la prestation d'audit <b>Questionnaire usage et attente</b>	Diffuse le questionnaire, collecte les documents remplis, effectue une relance des occupants avant le démarrage de la prestation d'audit.	Sensibilise les occupants à la nécessité de remplir ce questionnaire, il s'assure que le syndic a effectué les relances nécessaires (en OPAH le CS est assisté d'un opérateur).	
PHASE 1	Réunion de démarrage <b>Evalue les besoins et attente de la copropriété</b>		Explique à l'auditeur les besoins de la copropriété.	Exploite les résultats de l'enquête et interroge le conseil syndical sur les besoins et attentes spécifiques de la copropriété
PHASE 2 et 3	Visite sur site <b>Etat des lieux architectural et technique</b>	Répond aux sollicitations et questions de l'auditeur au fil de l'avancement de l'état des lieux	Répond aux sollicitations et questions de l'auditeur au fil de l'avancement de l'état des lieux	Effectue des visites sur site, dont au moins une en période de chauffe. Analyse les données de la copropriété. Réalise l'état des lieux architectural et technique..
PHASE 4	Réunion intermédiaire <b>Présentation des scénarii et choix du scénario copropriété</b>	Assiste à cette réunion intermédiaire	S'oriente vers un ou plusieurs scénarii	L'auditeur présente le scénario « 0 » et les scénarii thermiques, le plan de financement..
PHASE 5	Assemblée générale <b>Présentation du scénario copropriété</b>	Est consulté dans la rédaction du cahier des charges de maîtrise d'œuvre	Vote sur enveloppe de la mission de maîtrise d'œuvre	Présentation des résultats de l'audit et du scénario thermique adapté aux attentes de la copropriété

<sup>6</sup> Maison Énergie-Habitat-Climat (MEHC) - Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement du Pays d'Aix (CPIE) - <http://www.cpie-paysdaix.com/eco-energie/eco-renovez-la-plateforme-de-la-renovation-energetique/>

copropriétaires représentatifs : propriétaire occupant ou bailleur, niveau de revenu, quantité de tantième détenu, etc.

Un questionnaire d'enquête sera adressé à tous les copropriétaires et résidents pour recueillir leurs attentes, avant le démarrage de l'audit. Le conseil syndical réalisera l'analyse de cette enquête, pour être mise à disposition de l'auditeur. Il sera organisé une réunion intermédiaire de présentation à destination du conseil syndical élargi, du syndic, et du conseiller de la Maison Énergie Habitat Climat. Une réunion de présentation du rapport final à l'ensemble des copropriétaires est prévue de sorte qu'ils puissent se prononcer en toute connaissance de cause sur les suites à donner à cet audit, lors de l'AG 2020.

### 10.3 La consultation des prestataires et l'analyse des offres

Un cahier des charges<sup>7</sup> a été établi par le conseil syndical, qui s'inspire très largement du document-source mis à disposition par la Maison Énergie-Habitat-Climat. Il a été adapté au contexte de la copropriété, avec notamment la définition des attentes spécifiques du conseil syndical.

Les 18 prestataires potentiels identifiés par la Maison Énergie-Habitat-Climat ont été contactés. Huit offres ont été recueillies, qui ont été ouvertes le 21/11/2018 dans les locaux de CG immobilier, en présence de M. Chastel et des représentants des copropriétaires (Mme Thibaut, M. Wolkowitsch), et du conseil syndical (M. Carron). Deux offres ont été jugées non conformes au règlement de la consultation. Six offres ont donc été déclarées recevables, qui ont fait l'objet d'une analyse détaillée par M. Chastel. Ses conclusions ont été présentées et discutées lors de la réunion du 17/12/2018 en présence du syndic et des mêmes représentants des copropriétaires et du conseil syndical. Ainsi, à l'issue de l'analyse des offres<sup>8</sup>, il ressort que les deux offres mieux disantes<sup>9</sup> sont celles des bureaux d'études RENER et SOL.A.I.R. Le tableau ci-dessous en présente les principales spécificités.

Éléments de comparaison des deux offres mieux disantes	RENER	SOL.A.I.R.
Nombre de jours - homme	15,5 j	17 j
Montant total de l'audit sans option - TTC	11 160 €	11 460 €
Option maquette 3D (BIM)	non	3 400 €
Coût par jour - TTC	720 €	674 €
Montant moyen par logement - TTC	149 €	153 €

Du strict point de vue du montant des honoraires, les deux offres sont pratiquement équivalentes. Mais du point de vue technique, l'offre de SOL.A.I.R. présente les avantages suivants :

- L'offre de ReneR ne prévoit pas le plan de financement détaillé prévu au cahier des charges de la consultation.
- SOL.A.I.R. est un bureau d'études généraliste, tous corps d'états, dans le domaine du logement ; il dispose de dix certificats de qualification OPQIBI, plus trois autres en phase probatoire ; il intègre en son sein la compétence architecte. ReneR est spécialisé dans le génie climatique et thermique du bâtiment et dispose de cinq certificats de qualification OPQIBI ; son offre est associée à celle d'un architecte pour répondre au cahier des charges.
- L'offre de SOL.A.I.R. est plus ouverte, au-delà des exigences réglementaires, et spécifie explicitement que toutes les attentes du conseil syndical exprimées dans le cahier des charges seront étudiées.

<sup>7</sup> Disponible à l'adresse [http://www.parc-cezanne.fr/AG2019/CDC\\_Audit\\_Global.pdf](http://www.parc-cezanne.fr/AG2019/CDC_Audit_Global.pdf)

<sup>8</sup> Cf. documents d'analyse des offres [http://www.parc-cezanne.fr/AG2019/Audit\\_Documents\\_d\\_analyse\\_des\\_offres.pdf](http://www.parc-cezanne.fr/AG2019/Audit_Documents_d_analyse_des_offres.pdf)

<sup>9</sup> Cf. [http://www.parc-cezanne.fr/AG2019/ReneR\\_SOLAIR.pdf](http://www.parc-cezanne.fr/AG2019/ReneR_SOLAIR.pdf)

- ReneR est titulaire, depuis avril 2013, d'une mission d'assistance pour le contrôle de la gestion du système de chauffage de la copropriété. L'offre de SOL.A.I.R. permettrait d'obtenir un regard extérieur et probablement plus critique sur les conditions d'exploitation-maintenance des systèmes de chauffage de la résidence.

## 11. RÉFECTION DE L'ÉTANCHÉITÉ DU TOIT-TERRASSE DU BELLEVUE

De nouveaux désordres ont été constatés sur le toit-terrasse du bâtiment Bellevue. Une mission de diagnostic a été confiée à M. Massol, architecte, pour évaluer les propositions des deux entreprises qui avaient été consultées pour y remédier. Il ressort de son analyse qu'il n'est pas possible de présenter à l'AG 2019 une résolution portant sur la reprise complète de l'étanchéité, parce que la nécessité d'une telle réfection n'est pas démontrée, et parce que les deux devis d'entreprises disponibles sont beaucoup trop hétérogènes. Il apparaît que le diagnostic établi par l'une d'elle qui concluait à la nécessité d'une réfection complète, est incomplet, et peut-être erroné, et qu'il a été réalisé dans le contexte d'un conflit d'intérêt, même s'il n'est pas question de mettre en doute la probité de l'entreprise. Quant aux deux devis de travaux, ils ne sont pas comparables en l'état, avec une surface de terrasse du simple au presque double, et des programmes de travaux qui ne sont pas strictement comparables.

Le programme d'actions suivant a donc été engagé et sera présenté à l'AG2019 :

1. Au vu des premiers constats des désordres dressés par M. Massol, il est apparu nécessaire de procéder à des tests complémentaires par une entreprise spécialisée et indépendante pour poser un diagnostic définitif. M. Massol assistera le syndic pour définir la nature et les objectifs de ces tests, pour en contrôler l'exécution, et pour définir la suite à donner au vu des résultats obtenus : réparations ponctuelles ou réfection totale.
2. S'il est décidé, au vu du diagnostic complémentaire, qu'une réfection complète est nécessaire, alors il conviendra de confier à M. Massol une mission complète de maîtrise d'œuvre pour la consultation des entreprises, le contrôle de la réalisation des travaux, et l'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la réception des travaux.
3. Une assemblée générale extraordinaire des propriétaires du bâtiment sera, le cas échéant, convoquée, afin : 1) de valider le projet de marché de travaux qui lui sera présenté à l'issue d'une procédure de mise en concurrence ; 2) de valider le taux d'honoraires de la mission de maîtrise d'ouvrage assurée par le syndic ; 3) de valider la proposition d'assurance dommage-ouvrage qu'aura préparée le syndic, après mise en concurrence.
4. Il a été demandé à M. Massol d'actualiser son offre de service, avec trois phases. La première, dite de "diagnostic" correspond aux prestations déjà réalisées augmentées des prestations complémentaires correspondant au point 1 ci-dessus. La deuxième phase correspondra à la partie "étude" pour préparer le marché de travaux qui sera présenté à l'AG extraordinaire, et la troisième à la partie "travaux" ; elles sont présentées pour validation à la prochaine AG ordinaire 2019.

Phases	Missions de M. MASSOL	Montants TTC	Commentaires
<b>A</b>	Diagnostic	550 €	Mission déjà engagée
<b>B</b>	Préparation marché travaux	660 €	Missions à valider par l'AG 2019
<b>C</b>	Contrôle des travaux	4 ,5% du montant HT des travaux	

La mission de diagnostic a déjà été engagée au titre de l'assistance que le conseil syndical a la possibilité de s'attribuer pour conduire sa mission, sans attendre la prochaine AG, pour ne pas retarder outre mesure l'établissement du diagnostic définitif, pour qu'il puisse être présenté à ladite AG.

Sur la base de l'interprétation des deux devis d'entreprise disponibles et considérant les coûts connexes aux travaux (maîtrises d'œuvre et d'ouvrage, assurance Dommage-Ouvrage), on peut considérer une enveloppe prévisionnelle comprise entre 40 000 et 45 000 € TTC. Une petite part de cet investissement est éligible au crédit d'impôt et aux certificats d'économie d'éner-

gie (CEE), au titre de l'amélioration de la résistance thermique du bâti, qui sera précisée le moment venu.

Ce plan d'actions, et notamment la mission de maîtrise d'œuvre, mérite d'être généralisé à l'ensemble des bâtiments chaque fois que le problème se posera, parce qu'il est nécessaire de prendre toutes les garanties afin de limiter le risque que ce genre de désordres se produisent pendant la durée de vie conventionnelle de ce type d'étanchéité (20/25 ans). Il n'est pas normal que le Bellevue ait déjà subi deux séries de désordres, à mi-parcours seulement de sa durée de vie prévisible.

## 12. BOÎTES AUX LETTRES

Le projet d'installation de nouvelles boîtes aux lettres aux dimensions normalisées est présenté au vote de l'AG2019. Elles seront installées en extérieur sous l'auvent à l'entrée de l'immeuble. Elles permettront de bénéficier du service d'envoi et de réception de colis assuré par La Poste ([ici](#))<sup>10</sup>, ce que ne permettent pas les boîtes actuelles. Le programme prévoit un habillage en bois pour cacher le trou d'encastrement des boîtes existantes.

Le coût par logement est voisin de 110 € TTC.

## 13. HERMITAGE – RÉFECTION DES PARTIES COMMUNES

Comme suite aux offres d'entreprises recueillies par le syndic pour la réfection des peintures des parties communes, les copropriétaires du bâtiment se sont concertés pour préciser le programme des travaux. Considérant la qualité de la récente réalisation de l'entreprise AHMS au bâtiment Estaque, ils ont négocié avec elle une mise au point de son offre, qui sera donc présentée au vote de l'AG 2019. Le montant prévisionnel des travaux s'établit à 12 000 € TTC environ pour la solution de base ; il pourrait monter jusqu'à 15 000 € TTC environ si toutes les options envisagées sont validées par l'AG. Parmi celles-ci, l'isolation thermique en plafond du hall d'entrée constitue une innovation. Cette solution sera évaluée dans le cadre de l'audit global si celui-ci est validé par l'AG (cf. § 10). Elle méritera probablement d'être généralisée à tous les bâtiments à l'occasion de futurs travaux de rénovation.

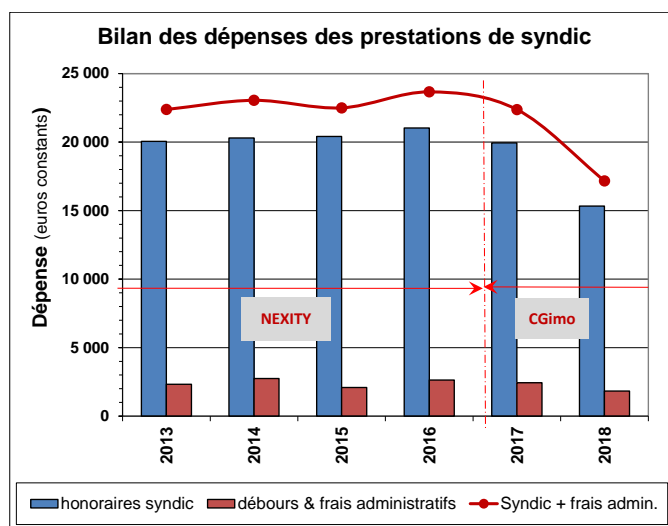
## 14. RÉFECTIONS DE LA VOIRIE

Le programme de travaux de réfection de voirie présenté à la prochaine AG porte sur les points suivants : 1) réfection de la totalité du revêtement du « petit parking » détruit par les racines de pins (charges générales) ; 2) reprofilage au droit de la jonction entre la voie principale et la voie d'accès au bloc-garage (charges générales) ; 3) reprise du revêtement au droit de l'entrée des garages du Bellevue (charges générales) ; 4) réfection des peintures matérialisant les places du « grand parking » et suppression des reliquats métalliques (charges parkings privatifs).

## 15. PROLONGATION DU CONTRAT DE SYNDIC

Le contrat de syndic confié à CG immobilier par l'AG 2017 a une durée de trois ans, et s'achèvera avec l'AG 2020. Elle peut être prolongée sous réserve que l'assemblée générale annuelle qui précèdera celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire (c'est-à-dire l'AG2019), décide de déroger à cette mise en concurrence. Il incombe au conseil syndical d'organiser cette mise en concurrence.

Au regard de la qualité du service rendu par CG immobilier et considérant le coût de ses prestations (cf. graphique ci-contre)



<sup>10</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=OEYP-lgKQ0s>

le conseil syndical souhaite être dispensé de procéder à une mise en concurrence et propose à l'AG de prolonger la durée du contrat de deux ans, avec pour terme l'AG 2022.

## 16. LE PROJET URBAT

Un « *recours gracieux* » a été déposé à l'initiative de résidents du Gd-Pin à l'encontre du permis de construire du projet immobilier qui prévoyait de construire 23 logements en lieu et place de la villa voisine. Il a recueilli 57 signatures, pour la plupart de résidents de la copropriété. Un autre a été déposé par un résident du Bellevue. Une rencontre est intervenue le 24/11/18 avec Mme Hernandez, élue municipale en charge du quartier, en présence de deux résidents du Gd-Pin et des présidents des conseils syndicaux des copropriétés du Manoir de la Calade et du Parc Cézanne, pour lui présenter leurs arguments à l'encontre du projet.

Comme suite à ces interventions, la mairie a décidé le retrait du permis de construire pour les motifs suivants : 1) la largeur de la voie privée qui n'autorise pas l'entrecroisement de véhicules ; 2) le manque de visibilité et l'étroitesse de la voie publique (chemin du Marbre Noir) sur laquelle débouche le projet ; 3) l'assiette foncière en secteur de sensibilité moyenne aux feux de forêts ; 4) les bâtiments à usage d'habitation sont situés à plus de 30 m de la voie ouverte à la circulation publique. À l'occasion de l'assemblée générale du Comité d'Intérêt de Quartier (CIQ), le 26/01/19, M. Gallèse, adjoint à la planification Urbaine et à l'Urbanisme, questionné sur les raisons ayant motivé la première décision d'accorder ce permis, a reconnu avoir commis une erreur d'appréciation.

Pour le conseil syndical,

Le président

H. CARRON

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H. Carron', written over a light blue horizontal line.