

# LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

<b>LISTE DES MEMBRES ÉLUS</b> (AG DU 08/10/2020)	Mme D'Onorio ; Mme Thibault ; M. Carron ; M. Poss ; M. Wolkowitsch	<b>DATE DE LA RÉUNION : 22/06/2021</b>	
		DATE DE LA DERNIÈRE RÉUNION : 12/01/2020	
	<b>Présents</b>	<b>Excusés</b>	<b>Absents</b>
<b>MEMBRES DU CS</b>	Mme D'Onorio, Mme Thibault, M. Carron, M. Poss, M. Wolkowitsch	-	-
<b>SYNDIC CG IMMOBILIER</b>	Mme Glatigny	-	-
<b>COPROPRIÉTAIRES INVITÉS</b>	-	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>1. Assemblée Générale ordinaire</b>		
<b>a. Date prévisionnelle</b>	L'Assemblée Générale ordinaire (AG) de clôture de l'exercice 2019-2020 prévue au premier trimestre 2021 a dû être reportée pour cause de crise sanitaire. Elle interviendra entre le 4 et le 14 octobre prochain, à une date à préciser par le syndic en fonction de la disponibilité des salles de réunion.	<i>Fixer date AG début octobre</i>
<b>b. Ordre du jour</b>	<p>Les résolutions spécifiques ou points d'information identifiés à ce jour sont les suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Révision du règlement de copropriété (cf. 6).</li> <li>2) Bilan de l'opération d'isolation thermique des planchers bas (cf. 5 c).</li> <li>3) Projet immobilier villa Joanin (cf. 12 a).</li> <li>4) Maîtrise d'œuvre pour la réfection du toit-terrasse du bloc-garage (cf. 8).</li> <li>5) Travaux exceptionnels espaces verts (cf. 2 a).</li> <li>6) Portail automatique entrée avenue des écoles militaires (cf. 9).</li> <li>7) Ascenseurs (cf. 11).</li> <li>8) Mandats au syndic et au CS pour instruction des demandes individuelles.</li> <li>9) Recharge véhicules électriques (cf. 14).</li> <li>10) Porte automatique garages Arlequin.</li> <li>11) Suppression vide-ordure Bellevue.</li> <li>12) Réfection hall entrée Bellevue.</li> </ol>	<i>Préparation des opérations (voir suites à donner ci-dessous)</i>
<b>2. Espaces verts</b>		
<b>a. Travaux hors contrat d'entretien courant</b>	Les travaux d'amélioration votés par l'AG du 8/10/2020 ont été réalisés au printemps dans la continuité du programme d'amélioration des espaces verts engagé depuis plusieurs années, avec l'objectif de concerner à moyen terme la totalité des espaces verts dans l'environnement proche des bâtiments, et pour critère de priorité la perception de l'impact visuel par le plus grand nombre de personnes. Le programme présenté à la prochaine AG portera sur la zone située dans l'environnement proche du Bellevue délimitée par les voies de circulation.	<i>Devis Jardins Session</i>

# LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
<b>b. Arbres</b>	Une expertise de la strate arborée a été commandée à l'ONF. Il s'agit d'actualiser le diagnostic réalisé en décembre 2008. Elle définira les préconisations d'interventions (surveillance des arbres et travaux à prévoir).	<i>Expertise diagnostic ONF</i>
<b>3. Chauffage</b>		
<b>a. ReneR</b>	Nous restons dans l'attente de la visite technique du cabinet ReneR au terme de la saison de chauffe.	<i>Visite technique</i>
<b>4. Rénovation de l'éclairage extérieur (résolution n°14 de l'AG du 09/02/2017)</b>		
<b>a. Compteur ENEDIS</b>	Le compteur ENEDIS n'est toujours pas opérationnel. La consommation d'énergie reste extrapolée sur la base de la consommation antérieure aux travaux de rénovation de l'éclairage extérieur réalisés en 2017. L'entreprise ERDE a été mandatée pour procéder à la mise en conformité de notre installation. Mais trois ans après la mise en service, il reste toujours impossible de mobiliser ENEDIS pour consigner l'alimentation électrique afin de permettre l'intervention d'ERDE. Les relances récurrentes par le syndic et par l'entreprise restent sans réponse. Une mise en demeure sera adressée à ENEDIS par le syndic.	<i>Mise en demeure d'ENEDIS</i>
<b>5. Isolation thermique des planchers bas (résolution n°26 de l'AG du 08/10/2020)</b>		
<b>a. Planification</b>	Les travaux sont en cours pour une période de trois semaines s'achevant le 9 juillet prochain. Ils sont réalisés conformément à la proposition de CPG Isolation validée par l'AG. Initialement programmée au mois de mars dernier, l'opération a dû être reportée pour des raisons internes à l'entreprise.	<i>Travaux en cours</i>
<b>b. Luminaires</b>	Pour maintenir l'efficacité de l'éclairage, les luminaires ont été descendus dans toutes les parties communes, ainsi que dans toutes les parties privatives qui ont été mises à disposition de l'entreprise ERDE par les résidents.	
<b>c. Parties privatives</b>	Les notifications ont été adressées aux copropriétaires pour faire en sorte que leurs parties privatives soient accessibles pour la mise en place des panneaux isolants dans les conditions acceptables pour l'entreprise. Un référent par bâtiment intervient pour faciliter l'intervention des agents de l'entreprise et la mise à disposition de leurs locaux par les résidents. Grâce à cette organisation et à la très bonne coopération de la quasi-totalité des résidents, très exceptionnelle aux dires de l'entreprise, la réalisation a pris de l'avance sur le programme prévu, pour anticiper de possibles difficultés à venir. Le bilan des rares parties privatives qui n'auront pas pu être traitées sera présenté à l'AG qui aura à décider des suites à donner.	<i>Bilan pour l'AG</i>
<b>6. Révision du règlement de copropriété (résolution n°18 de l'AG du 09/02/2017)</b>		
<b>a. Version provisoire n°2</b>	Le conseil syndical a examiné la deuxième version du projet de modification du règlement de copropriété proposée par Me Hage. Toutes les propositions de modification de la première version ont bien été prises en compte, sauf deux. Le CS a également validé les réponses apportées par Me Hage dans son message du 16/03/2021 aux demandes exprimées par Mme Carozzi dans sa lettre du 29/01/2021. La synthèse des derniers points en suspens sera transmise à Me Hage.	<i>Retour à Me Hage de la version n°2. Mise au point du projet définitif pour l'AG 2021</i>

# LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	Cette version n°2 a été mise à disposition des copropriétaires sur le site web du conseil syndical, pour avis éventuel, dans l'attente de la version définitive qui sera présentée au vote de la prochaine AG.	
<b>7. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du Sainte-Victoire</b> (résolution n°27 de l'AG du 08/10/2020)		
<b>a. AGE</b>	Le maître d'œuvre a produit le rapport d'analyse des offres à l'issue de la procédure de consultation des entreprises. Une AG extraordinaire du bâtiment a été convoquée pour le 02 juillet prochain pour décider de la réalisation des travaux.	<b>AGE</b>
<b>8. Réfection de l'étanchéité du toit-terrasse du bloc-garage</b> (résolutions n°14 et 20 de l'AG du 08/10/2020)		
<b>a. Maîtrise d'œuvre</b>	La consultation lancée auprès des sept candidats présélectionnés a permis de recueillir trois offres dont deux sont conformes au règlement de consultation. Un rapport d'analyse des offres sera présenté à la prochaine AG pour décider du choix du prestataire.	<b>Rapport d'analyse des offres pour l'AG</b>
<b>9. Contrôle d'accès – Entrée principale avenue des écoles militaires</b>		
<b>a. Portail</b>	Une nouvelle résolution sera présentée à la prochaine AG pour l'installation d'un portail automatique à l'entrée de la résidence sur l'avenue des écoles militaires.	<b>Actualiser les offres pour l'AG</b>
<b>10 Eau potable</b>		
<b>a. Renouvellement de la conduite d'amenée</b>	Les travaux votés par l'AG du 8/10/2020 (résolution n°23) pour faciliter les interventions de maintenance de l'équipement de protection en tête du réseau d'eau potable ont été réalisés. À cette occasion il a été mis en évidence un état de dégradation très avancé de la canalisation d'amenée de l'eau potable entre l'avenue des écoles militaires et le local technique de l'Estaque. Il existe donc un risque important d'interruption du service de l'eau potable pour l'ensemble de la résidence. Des devis de travaux seront recherchés pour évaluer le budget de l'opération dont la réalisation pourrait être présentée à l'AG 2022.	<b>Devis de travaux</b>
<b>11 Ascenseurs</b>		
<b>a. Renouvellement contrat et travaux</b>	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. Le contrat de maintenance de KONE en cours depuis 2014 mérite d'être renouvelé. Des offres concurrentes seront présentées à la prochaine AG.	<b>Propositions de trois entreprises pour l'AG</b>
<b>12 Projets immobiliers</b>		
<b>a. Villa Joanin</b>	Les projets de promoteurs immobiliers sur le site de la villa voisine se succèdent : URBAT (23 logements), VALIMO, AIC, et aujourd'hui EDELIS. Deux rencontres sur site sont intervenues avec le nouveau promoteur dont il a été rendu compte dans les comptes rendus de visite bi-hebdomadaire du syndic. Le programme présenté par	<b>Réunion d'information 02 juillet</b>

# LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	<p>VALIMO et repris par AIC comportait 16 logements en deux bâtiments R+1. Le programme EDELIS comporte 14 logements répartis sur deux bâtiments R+1. Concernant l'accès, EDELIS propose l'acquisition d'une servitude (et non plus l'achat de la parcelle comme proposé par VALIMO puis AIC) pour réaliser un aménagement paysager concerté afin de mieux intégrer la nouvelle résidence dans l'environnement du Parc Cézanne. Sa proposition peut être consultée sur le site web du conseil syndical (<a href="https://www.parc-cezanne.fr/wp-content/uploads/2021/06/PROJET_EDELIS_VILLA_JOANIN.pdf">https://www.parc-cezanne.fr/wp-content/uploads/2021/06/PROJET_EDELIS_VILLA_JOANIN.pdf</a>). À défaut d'un accord, « la future résidence empruntera l'accès existant, conformément au PLU », selon croquis joint à la proposition.</p> <p>Une réunion d'information des copropriétaires est prévue le vendredi 2 juillet 2021 à 16 h dans la cour de mûriers pour discuter des suites à donner dans la perspective de la prochaine AG.</p>	
<b>b. Lotissement Caillet</b>	<p>Les travaux de lotissement sur l'ex-propriété Caillet sont en cours (cf. programme présenté dans le dernier compte rendu de réunion du conseil syndical). Des occupations du domaine privé de la copropriété par les entreprises de travaux mandatées par le promoteur sont intervenues à plusieurs reprises. Pour réaliser les branchements aux réseaux urbains, l'entreprise SOGEA Provence mandatée par la Régie des Eaux, a dévié pendant deux jours la circulation du chemin du Marbre Noir au travers de la résidence sans aucune autorisation ni concertation préalable comme l'exigent les autorisations de voirie qui leur avaient été délivrées. Les autorisations de voirie par les services techniques d'Aix-en-Provence (Direction Gestion Voirie) ont été délivrées sans aucune analyse spécifique des impacts sur les riverains. L'appel à la police municipale par le président du conseil syndical, les tentatives du syndic de joindre les responsables n'ont pour l'instant fait l'objet d'aucune suite connue.</p>	<p><i>LAR (entreprise et régie des eaux)</i></p> <p><i>Lettre (promoteur et Direction Gestion Voirie)</i></p>
<b>13 Voirie Réseaux Divers</b>		
<b>a. Curage des réseaux</b>	<p>La contrat de l'entreprise AVEPA pour le curage du réseau d'eaux usées a été résilié pour faute grave (remplissage camion-citerne sur bouche incendie privée, pour compte de tiers, sans autorisation, avec menace sur la personne témoin). Les offres concurrentes recueillies par le syndic restent à examiner par le conseil syndical pour prise de décision.</p>	<i>Analyse des offres</i>
<b>b. Cour des mûriers</b>	<p>Réparations ponctuelles du dallage en pierre de Bavière.</p> <p>Dans l'attente du devis de M. Ferrato, l'artisan qui a réalisé l'allée en façade ouest de l'Estaque.</p>	<i>Devis Ferrato</i>
<b>14 Recharge des véhicules électriques</b>		
<b>a. Mandat de l'AG</b>	<p>La copropriété doit se préparer pour être en mesure d'instruire les demandes individuelles à venir pour l'installation de bornes de recharge des véhicules électriques. Une première ébauche d'un programme pour équiper les box garages a été faite en 2014 à l'occasion de la rénovation des installations électriques des parties communes, et en 2017 pour des bornes extérieures à l'occasion de la rénovation de l'éclairage extérieur.</p> <p>Le conseil syndical souhaite disposer de l'assistance d'un maître d'œuvre spécialisé pour définir un programme d'aménagement conçu du point de vue de l'intérêt général des copropriétaires et non pas du point de vue des</p>	<p><i>Évaluer programme et budget d'une mission de maîtrise d'œuvre</i></p> <p><i>Rechercher offres pour l'AG 2022.</i></p>

# LE PARC CEZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	entreprises prestataires de service (cf. offre ZEPLUG reçue par le syndic). Pour ce faire il sera recherché des offres qui pourraient être présentées à l'AG du printemps 2022.	
<b>15 Divers</b>		
<b>a. Désordres en façades</b>	<p>Le programme de réfection des désordres en façades concerne la reprise 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 pour un budget global évalué à 40 000 € TTC en 2018. La consultation d'entreprises intervenue début 2019 s'est avérée infructueuse. La réalisation de l'opération a été différée considérant la priorité accordée aux opérations plus urgentes. Elle est aujourd'hui intégrée dans le bouquet de travaux préconisé dans le Diagnostic Technique Global (<a href="https://www.parc-cezanne.fr/wp-content/uploads/2021/03/1530_Rapport_Audit_GlobalIndB.pdf">https://www.parc-cezanne.fr/wp-content/uploads/2021/03/1530_Rapport_Audit_GlobalIndB.pdf</a>).</p> <p>Dans l'attente d'une opération globale, les travaux les plus urgents sont traités au cas par cas, dans le cas notamment d'infiltrations d'humidité dans les logements ou de risques de chutes de matériaux.</p>	<i>Traiter les cas urgents au cas par cas</i>
<b>b. Climatiseurs</b>	Un certain nombre d'installations de climatisation mettent en œuvre une évacuation des condensats en façade des bâtiments. Elles devront être mises en conformité avec le règlement de copropriété. Toute installation doit avoir fait l'objet d'une déclaration préalable au syndic et avoir obtenu de sa part une non-objection avant d'être réalisée.	<i>Mise en conformité</i>
<b>c. Fuites d'eau</b>	<p>On constate une multiplication des fuites d'eau au niveau des colonnes d'évacuation des eaux vannes (WC) et eaux usées (salles d'eau et cuisines). Elles sont souvent générées par des fissurations de la conduite en fibre-ciment installée dans la gaine collective, pour cause de vieillissement et de fragilité intrinsèque du matériau, mais aussi pour cause de travaux de raccordement des installations privatives non maîtrisés. Ces fuites génèrent des coûts de plus en plus importants pour les localiser, les réparer, et remettre en ordre les parties privatives, à la charge de la copropriété. Les nuisances pour les résidents sont très importantes. Elles perdurent longtemps à cause notamment de la difficulté à les localiser et de la coordination compliquée entre les différents intervenants : les résidents, leur propriétaire le cas échéant, le syndic, les artisans, et les compagnies d'assurances. Ces opérations sont traitées au cas par cas.</p> <p>On rappelle qu'il est obligatoire de déclarer tous travaux dans les parties privatives qui nécessitent la modification du raccordement aux colonnes collectives.</p>	<i>Déclaration préalable en cas de travaux impliquant le raccordement sur les parties collectives</i>

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