

Vincent BARRAU          Philippe CHAMARET      Joseph LEVREL  
Elise DEBAISE          Lucilla BENEDETTI  
Représentants d'un panel de copropriétaires de boxes du bloc-garages  
57, avenue des Écoles militaires  
13100 Aix-en-Provence

CGIMMOBILIER  
Sandrine OLIVARI  
11, cours Gambetta  
13100 Aix-en-Provence

## **LR AR**

**Objet** : Motion à porter à l'ordre du jour de la prochaine AG

Aix-en-Provence, le 24/01/2019

Madame Olivari,

Veillez trouver ci-après la motion que nous souhaitons voir porter à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale du Parc Cézanne – Aix-en-Provence.

## **Motion**

⇒ **Décision à prendre afin de procéder à l'entretien de sauvegarde du volume végétalisé recouvrant le bloc garage**

Comme prétendu dans de récents compte-rendu du conseil syndical, la mise en œuvre des travaux de réfection de toiture terrasse du bloc-garage et de son espace végétalisé serait soudainement soumise à une modification préalable du règlement de copropriété, modification soumise au vote à la majorité absolue.

Compte tenu des divergences de lecture du règlement au sein même de la copropriété quant à l'appréciation de ce qui relève des parties privatives / parties communes à chaque bâtiment / parties communes générales et du temps qui sera nécessaire pour trancher ce point, cette procédure a peu de chance d'aboutir.

Bien que motivés, ces divergences de lecture du règlement de copropriété ont fait l'objet de deux courriers recommandés de demande d'arbitrage adressés au syndic (*copie conseil syndical*), restés sans réponse.

Afin d'éviter d'engager plus encore la responsabilité de la copropriété et de son syndic, Il apparaît que des travaux d'entretien de cet espace vert sont dans l'intervalle nécessaires et indispensables sur le volume végétalisé au-dessus du bloc-garage.

## **Constats :**

- . Le volume végétalisé (en surface et en profondeur) requiert un entretien qui va devoir se réaliser au cours de l'année 2019
- . Les végétaux se sont grandement développés depuis des années au-delà de l'entretien courant et du raisonnable pour une toiture terrasse
- . Sans connaître avec précision les caractéristiques du réseau de drainage, il semble établi que les drains sont obturés de végétaux
- . Les plantations d'un toit végétalisé doivent s'adapter à la réglementation actuelle des toiture-terrasse

Les actions suivantes sont à conduire au cours de l'année 2019

- 1- Etablir un relevé exact des arbustes existants et de leur extension en volume sur la toiture terrasse.  
Définir les arbustes à éliminer en conformité avec la réglementation en matière de plantations sur les toiture-terrasse.
- 2- Etablir un relevé sur plan des dommages visibles sur les murs du bloc garage (depuis plus de 2 ans) causés par le défaut du réseau de drainage et racines d'arbustes envahissants et réalisation des travaux de sauvegarde des maçonneries des murs
- 3- Etablir le plan du drainage de la plate-forme et un devis pour entretien et curage des drains existants
- 4- Éliminer les végétaux nombreux et dangereux (laissés en croissance) afin de mettre en conformité la végétation avec règlementation en matière de plantations sur les toiture-terrasse  
Respect des Règles Professionnelles Toitures Terrasses Végétalisées

La végétalisation extensive est la moins lourde à supporter. Elle met en valeur des mousses, des lichens, des plantes vivaces et bi-annuelles, des feuillages panachés ...etc Elle est celle qui demande le moins de soins et certainement la plus colorée

La végétalisation semi extensive reprend les mêmes végétaux que la végétalisation extensive mais se singularise par ses différentes variétés de plantes aromatiques, couvre-sol et des petits arbustes originaux

La végétation intensive comprend du gazon, des mousses, des arbustes, des arbres, etc....avec une hauteur pouvant atteindre 2 mètres. Elle est la plus difficile à entretenir et la plus couteuse aussi.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de ces observations, décide de donner pouvoir au Conseil Syndical et Syndic de conduire les actions ci-dessus dans le cadre d'un budget restant à définir et autorise le Syndic à passer les commandes en conséquence.

Ces 4 points relèvent de l'entretien courant des jardins de la copropriété et concernent donc les charges générales communes. Ces travaux seront donc à répartir selon la clé de répartition des charges communes générales « travaux espaces verts »

Dans l'attente de la prise en compte de cette motion, veuillez agréer Madame Olivari, l'expression de nos meilleures considérations.


M. et Mme LEVREL  
[levreljoseph@orange.fr](mailto:levreljoseph@orange.fr)



Philippe CHAMARET- Lucillia BENEDETTI  
[benedetperso@gmail.com](mailto:benedetperso@gmail.com)  
[philippe.chamaret@free.fr](mailto:philippe.chamaret@free.fr)



Vincent BARRAU-Elise BARRAU-DEBLAISE  
[vincent.barrau@wanadoo.fr](mailto:vincent.barrau@wanadoo.fr)  
[elise.deblaise@wanadoo.fr](mailto:elise.deblaise@wanadoo.fr)



M. et Mme CHICARD [mauricechicard@sfr.fr](mailto:mauricechicard@sfr.fr)

M. et Mme VINCENT [danvince@hotmail.fr](mailto:danvince@hotmail.fr)

M. et Mme AUBERT [fydoba@gmail.com](mailto:fydoba@gmail.com) / [janob@netc.fr](mailto:janob@netc.fr)

Mme RIGAL [rigaleliane@orange.fr](mailto:rigaleliane@orange.fr)