

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

LISTE DES MEMBRES ÉLUS <small>(AG DU 16/05/2023)</small>	M. Burdett ; M. Carron ; Mme Cheronnet ; M. Manhaval ; Mme Thibault ; M. Wolkowitsch	DATE : 24/09/2024	
		DERNIÈRE RÉUNION : 14/12/2023	
	Présents	Excusés	Absents
MEMBRES DU CS	M. Carron ; M. Manhaval ; Mme Thibault, M. Wolkowitsch	M. Burdett	-
SYNDIC CG IMMOBILIER	Mme Dunand	-	-

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
1. Point d'avancement de la mise en œuvre des résolutions des Assemblées Générales		
a. AGO 12/10/2021	Résolution n°8 – Règlement de copropriété : Le nouveau règlement approuvé par l'AG du 12/10/2022 a été publié par le Service de la Publicité Foncière le 12 mai 2023. Il est disponible sur l'extranet du syndic et le site web du CS.	-
b. AGO 16/05/2023	Résolution n°19 – PV bornage voie d'accès à la villa Joanin : L'assignation en annulation du PV de bornage de 2015 préparée par Me Gougot a été notifiée le 06 juin 2024. Audience d'orientation prévue le 17/03/2025 à 9 h au Tribunal Judiciaire d'Aix-en-Provence	<i>Audience 17/03/2025</i>
c. AGO 29/01/2024	<ul style="list-style-type: none"> i. Résolution n°13 – Contrat d'assurance multirisque : Le contrat a été confié à NEODOMOS pour un montant de 9 592 €, en forte baisse (-34%) par rapport au contrat précédent. ii. Résolution n°14 – Chauffage / P1 : Mandat pour négocier le nouvel avenant pour la fourniture du gaz ; voir d.ii. ci-dessous. iii. Résolution n°15 – Sens unique : le sens unique est opérationnel depuis le 11/09/2024. Voir § 4.c. iv. Résolution n°17 – Installation de Recharge de Véhicules Électriques (IRVE) : Le rapport d'EDF est en cours d'analyse par le CS et le syndic. Il sera présenté à l'AG ordinaire 2025 avec un projet de résolution. v. Résolution n°20 – Arlequin - Réfection parties communes : Voir § 3.d.iv. vi. Résolutions n°21 (Arlequin), 22 (Bellevue), 23 (Estaque), 25 (Olympia), 27 (Hermitage), 28 (Gd-Pin) – Peinture locaux poubelles : Les travaux seront réalisés cet automne. vii. Résolution n°24 – Estaque - Réfection de l'étanchéité des casquette des loggias du dernier étage : Les travaux ont été réalisés. viii. Résolution n°26 – Olympia - Traitement des fissures en façade : DMI a remis son rapport d'état des lieux et les plans d'exécution. Nous restons dans l'attente de la consultation d'entreprises. Les travaux seront présentés au vote de la prochaine AG. ix. Résolution n°29 – Gd-Pin – Remplacement des portes de la cabine de l'ascenseur : Les travaux sont terminés. 	<ul style="list-style-type: none"> - - - <i>IRVE - AG 2025</i> <i>Retour AHMS</i> <i>Travaux AHMS</i> - <i>Consultation entreprises</i> -
d. AGE 25/06/2024	<ul style="list-style-type: none"> i. Résolution n°4 – Le recours gracieux contre le projet immobilier AIC-Provence validé par l'AGE a été rejeté le 12 juillet 2024. ii. Résolution n°5 – Le nouvel avenant (n°4) pour la fourniture du gaz est opérationnel depuis le 1er juillet 2024. Voir § 4.a. iii. Résolution n°6 – Le programme complémentaire de végétalisation du toit-terrasse du bloc-garages a été mis en œuvre. La reprise des végétaux est effective. Le programme de réfection du toit-terrasse peut être considéré comme achevé. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Contrat ENGIE</i> <i>Suivi entretien</i>
e. AGE 04/09/2024	<ul style="list-style-type: none"> i. Résolution n°4 – Le recours contentieux contre le projet immobilier AIC-Provence a été déposé le 13 septembre par Me Gougot. ii. Résolution n°5 – Dans le cadre du mandat confié au syndic et au conseil syndical pour engager une possible négociation avec le promoteur AIC-Provence, une réunion de travail est prévue le 10 octobre avec Me Gougot. 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Tribunal Administratif</i> <i>Réunion M^e Gougot</i>

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
2. Espaces verts		
a. Mur de soutènement	La végétation existante sur le mur de soutènement du talus sous l'ancien canal Zola n'a pas résisté à la sécheresse de l'été dernier. Dans le cadre de la poursuite du programme d'amélioration des espaces verts, un devis de travaux sera soumis au vote de la prochaine AG pour végétaliser ce mur sur toute sa longueur, le long de la voirie mais aussi au droit du grand parking. Cet aménagement contribuera à limiter l'îlot de chaleur constitué par ce mur en période de canicule, et limitera beaucoup l'impact visuel négatif qu'il génère.	<i>Devis de travaux AG 2025</i>
b. Mûriers	Un avis sera demandé à Jardins-Sestian à propos du remplacement des mûriers-platanes (parking devant le bâtiment Arlequin).	<i>Avis</i>
3. Bâtiments		
a. Garde-corps	Le remplacement par PACA-Rénovation des 35 plaques de plexiglass commandées, constitutives des garde-corps des portes-fenêtres, interviendra en octobre (charges privatives).	<i>Travaux octobre</i>
b. Branchements électriques box-garages	Il est rappelé qu'il est interdit de raccorder quelque appareil que ce soit sur le circuit d'éclairage des box-garages alimenté depuis le compteur des parties communes. Le raccordement électrique d'un box-garage au compteur individuel du logement auquel ce box est associé doit faire l'objet d'une demande préalable auprès du syndic puisque la ligne d'alimentation passe nécessairement par les parties communes. Cette demande doit être accompagnée d'une note définissant l'objectif de cette alimentation (motorisation de la porte, ...), l'entreprise prestataire avec ses qualifications, et le descriptif de l'installation. La question de la recharge des véhicules électriques est en cours d'instruction (cf § 1.c.iv).	<i>Demandes préalables</i>
c. Locaux poubelles	La mise en peinture du sol des locaux poubelles des bâtiments pour faciliter leur nettoyage sera réalisée cet automne (cf. § 1.c.vi).	<i>Travaux</i>
d. Arlequin	<ul style="list-style-type: none"> i. Traces d'humidité en cuisine en sous-face du toit-terrasse (T5 – dernier étage) : une nouvelle mesure hygrométrique par ACTISUD confirme que ce désordre persiste. Nous restons dans l'attente d'un avis d'un spécialiste (fumiste) pour rechercher une solution. ii. Venues d'eau dans le garage du logement T5-R+3 – L'expertise de DMI sera recherchée à l'occasion de ses interventions sur l'affaire du bâtiment Olympia (cf. § 1.c.viii). iii. Une fuite d'eau a été constatée dans le garage de Mme Lamy-Blanchet. M. Barthélémy a été mandaté pour rechercher l'origine dans les salles d'eau des T5. iv. Une concertation avec les copropriétaires et M. Delon (AHMS) est intervenue le 02/09 pour finaliser le programme et le devis des travaux de réfection des parties communes. Nous restons dans l'attente du retour de M. Delon (devis, échantillons, planning...). v. À la suite d'un nouveau blocage de personnes dans l'ascenseur, KONE a procédé au remplacement d'une carte électronique défectueuse et à l'installation d'une nouvelle téléalarme GSM, avec micro et haut-parleur en cabine (et non plus au-dessus). 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Relancer</i> <i>DMI</i> <i>M. Barthélémy</i> <i>Retour AHMS</i> <i>-</i>
e. Ste-Victoire	<ul style="list-style-type: none"> i. L'intervention d'AHMS pour la remise en état de la cage d'escaliers est terminée. Un devis complémentaire sera présenté à la prochaine AG. ii. La fuite dans les garages en sous-sol au droit de la loggia du T3 persiste. M. Barthelemy est mandaté pour y remédier. 	<ul style="list-style-type: none"> <i>AG 2025</i> <i>Relancer</i>
f. Hermitage	<ul style="list-style-type: none"> i. La réfection de la peinture en sous-face de la casquette de la loggia du T4b au dernier étage a été commandée à AHMS. 	<i>Relancer AHMS</i>

LE PARC CÉZANNE - RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Thèmes	Commentaires	Suite à donner
	ii. Intervention requise sur l'éclairage en sous-sol qui reste toujours allumé. iii. Une fuite est constatée dans les sous-sols sur la colonnes eaux usées des T3 et T4a.	ERDE M. Barthélémy
4. Divers		
a. Chauffage	i. La mise en œuvre au 1er juillet 2024 du nouvel avenant au contrat ENGIE pour la fourniture de gaz va générer une très forte augmentation de la dépense correspondante. On observe déjà un triplement du coût du réchauffage du m ³ d'eau pour l'eau chaude sanitaire. Un premier bilan sera présenté à la prochaine AG ; elle devra se prononcer sur l'augmentation de ce poste de dépense dans le budget prévisionnel du prochain exercice (oct. 24 – sept. 25) et sur les conditions du renouvellement du contrat de gestion confié actuellement à ENGIE et qui s'achève au 30 juin prochain. ii. La visite biannuelle de la chaufferie prévue en juin dernier n'a pas pu être réalisée. La prochaine visite devra être organisée en novembre prochain en présence du responsable du contrat ENGIE et de notre conseil le cabinet ReneR.	Budget P1 – AG 2025 Visite chaufferie en novembre
b. Voirie	Des désordres sur la voirie sont créés de façon récurrente par les racines des pins. Des travaux de réfection sont nécessaires pour des raisons de sécurité : sur chacune des deux voies d'accès aux garages de l'Arlequin et du Bellevue ; au droit de la porte d'accès aux garages de l'Estaque ; au niveau des bordures de chaussée de l'allée centrale. Un premier devis de travaux a été recueilli ; un devis concurrent est en cours d'établissement. L'opération sera présentée au vote de la prochaine AG pour un budget de l'ordre de 10 000 €.	Devis & AG 2025
c. Extincteurs	Une formation à la manipulation des extincteurs est programmée le jeudi 17 octobre à 10h. Elle est ouverte aux membres du conseil syndical et aux personnes résidentes dans la limite des places disponibles, et avec l'objectif d'au moins une personne formée par bâtiment.	Formation 17/10/2024 à 10h
d. Livret d'accueil	Un projet de livret d'accueil est en cours de rédaction par les soins du conseil syndical et du syndic. Il a pour objet le rappel des bonnes pratiques et le maintien/développement des relations de bon voisinage.	Rédaction
e. Stationnement - circulation	Depuis la mise en service le 11 septembre 2024, le sens unique donne globalement satisfaction. On attend la réponse de la Mairie pour l'installation de miroirs aux deux sorties sur le chemin du Marbre Noir. Les conditions de stationnement des camions de déménagement doivent être anticipées par les résidents concernés.	- Retour Mairie Anticipation
f. Site Web	Le site WEB du Conseil Syndical est trop souvent hors service. Sa maintenance nécessite la disponibilité d'un prestataire spécialisé. Le conseil syndical recherchera un prestataire professionnel et proposera un contrat de maintenance à la prochaine AG.	AG 2025

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