



PARC CEZANNE : visite technique du 16 décembre 2021 à 10 h 00

Membres CS présents : Mme THIBAUT, MM. CARRON, MANHAVAL, POSS et WOLKOWITSCH.

Présence de deux représentants de l'entreprise KONE.

1. ESPACES VERTS

- Suite à la remise du rapport de l'ONF, il a été demandé à Jardins Sestian et à Arbres et Collines d'établir un devis pour la mise en œuvre de ses recommandations et l'entretien des arbres non référencés par l'ONF : nous sommes en attente de la réception des devis.
- Les trois cyprès au niveau de l'entrée principale sont malades et ont déjà été traités trois fois : à surveiller.

2. RÉVISION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Suite à l'AG du 12 octobre, il est demandé à l'étude de Me David de procéder aux modalités de publication : l'étude sera relancée.

3. ESTAQUE

- Les travaux sur la colonne d'évacuation passant dans le garage de Mme Mille, sont en attente de programmation par l'entreprise 2PSP.
- Le plombier intervient le 21 décembre dans le garage de M. Manhaval.

4. BELLEVUE

- RAS

5. OLYMPIA

- Concernant les fuites au niveau des évacuations d'eau d'une colonne, une nouvelle mise en demeure sera adressée au propriétaire du lot 139 pour transmission du justificatif de réparation de la cause du sinistre en courrier simple et recommandé.
- Il sera demandé au propriétaire du lot 136 de veiller à ce que l'ensemble des parties communes soit propre après le passage de son entrepreneur (traces dans le hall, les escaliers et à l'entrée du bâtiment) : l'agence qui gère le bien a été avertie.

6. SAINTE VICTOIRE

- Suite aux dégradations faites par Emmaüs dans la cage d'escalier, une indemnité de 2 500 € devrait nous être adressée après que le recours en défense pénale recours aura abouti.
Nous attendons la réponse des copropriétaires du Sainte Victoire pour faire exécuter ou non les travaux avant la réception de l'indemnité.
- Concernant les infiltrations dans le garage de M. Derriennic, le devis de Pacarénovation a été validé. La société sera relancée pour connaître la date de son intervention et il lui sera demandé de fixer les plaques d'isolant manquantes dans le garage de M. Derriennic.
- Dans le local poubelles, il est constaté une fuite sur le raccord du robinet. Il sera demandé à M. Barthélémy d'intervenir. À relancer. Un devis de remplacement de la porte et d'installation d'une plaque de contreplaqué là où elle manque au-dessus de la porte sera demandé à Pacarénovation.
- Il sera demandé au propriétaire du lot 179 de mettre son installation de climatisation en conformité.

7. ARLEQUIN

- Suite au signalement d'un dégât des eaux au niveau de l'appartement de Mme Lamy-Blanchet, des travaux importants sur la colonne générale d'évacuation des WC ont été entrepris ainsi que la remise en état après travaux. L'assureur immeuble sera encore relancé pour demander la prise en charge des recherches de fuites et remise en état. Les parties aux sinistres seront relancées pour transmission des éléments à leur assureur.
- Les travaux de remplacement de la porte de garage sont confiés à AAM et sont prévus le 21/12/2021.
- Il est constaté la présence d'un tuyau d'évacuation d'eau des condensats de climatisation en façade au niveau du lot 31. Un courrier de relance sera adressé au propriétaire concerné pour leur suppression : à relancer.
- Une plaque sera installée dans l'ascenseur pour éviter que celui-ci soit trop sollicité : « Interdit aux déménageurs et colporteurs ». La plaque est à l'agence.
- Il sera demandé à M. Barthélémy d'effectuer une recherche de fuite pour déterminer les causes des infiltrations dans les garages et de prendre rendez-vous avec le propriétaire du lot 22 : à relancer.
- Il sera demandé à Sol 2000 de contrôler les marches de l'escalier et d'établir un devis de remise en état. À relancer.
- Suite au rendez-vous avec Pacarénovation, M. Carron nous informe qu'il n'est pas possible de remettre en place le plénum de ventilation dans les garages pour éviter la remontée d'odeurs des gaz d'échappement dans les logements par les colonnes de ventilation basse. La question de la mise en œuvre de la VMC, comme recommandé dans le diagnostic technique global (DTG) sera inscrite à l'ordre du jour de la prochaine réunion du CS. Elle permettrait de condamner lesdites colonnes.
- Demander à l'association d'enlever les vélos et de prévenir M. Carron de la date d'intervention : à planifier rapidement.
- Un constat d'huissier sera établi concernant l'installation récente d'une pompe à chaleur sur la loggia du lot n°33 : nous attendons le retour de l'avocat.

8. GRAND PIN

- Il a été constaté la présence d'un tuyau d'évacuation des eaux de condensation d'une climatisation sur la façade du bâtiment. Une mise en demeure par courrier suivi sera adressée aux propriétaires des lots 235 et 294.
- Mme Renucci nous a signalé un problème d'humidité au niveau de sa salle de bain malgré la présence d'une VMC privative. Le gestionnaire du logement a demandé par lettre adressée au syndic que la question de la mise en place d'une VMC collective soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine AG. Un point sera fait à l'occasion de la prochaine réunion du CS. Le cabinet SOLAIR sera consulté pour avis.
- Il sera demandé à AHMS de recoller le papier peint sur le palier du dernier étage. À relancer.
- Il sera demandé à Pacarénovation de procéder au remplacement du porte-journaux par un modèle identique à celui de l'Olympia.

9. HERMITAGE

- Il sera demandé à Aix Anti-Nuisibles de traiter les sous-sols.
- Monsieur Vincent nous expose son problème d'infiltration au niveau des façades : l'entreprise Urban ACCRO sera mandatée.

10. BLOC GARAGE

- L'AG a confié à SOL.A.I.R. la mission de maîtrise d'œuvre de la réfection du toit-terrasse du bloc-garage. La première mission, dite de diagnostic, est engagée.
- L'entreprise FAP est intervenue le 17/11 pour préciser les conditions du raccordement au réseau EP du futur réseau de drainage du toit-terrasse du bloc-garage. Cette intervention a permis de corriger un certain nombre d'erreurs sur le plan de récolement des réseaux EU et EP établis en 2007, dans l'environnement de la cour des mûriers. M. Carron a rédigé un compte-rendu.
- Un devis sera demandé à AHMS pour la remise en peinture du sigle d'interdiction de stationner à la sortie de la voie d'accès aux garages : à relancer.

11. BOUCHES INCENDIE :

- La chasse d'eau des poteaux incendie a été faite le 21 janvier 2021.

12. DIVERS

- Les représentants de l'entreprise KONE sont présents et nous informent que les travaux de mise en conformité des ascenseurs sont prévus vers la fin du premier trimestre 2022. Nous en profitons pour faire le point sur les contrats et sur les futurs travaux sur les portes.
- Le diagnostic amiante avant travaux des ascenseurs a été réalisé.
- Un point sera fait sur la base du rapport de M. Massol sur l'état des façades afin de le compléter et de consulter des entreprises dans le cadre d'une opération globale. M. Carron se rapprochera du cabinet SOL.A.I.R..
- Fermeture de la copropriété à l'entrée principale de la résidence : l'AG a retenu la proposition d'AAM. Il sera demandé à l'entreprise un rendez-vous sur place pour préparer le dossier de demande préalable à présenter à la mairie.
- Suite à l'intervention de J.C. Ferrato pour la reprise des zones abîmées du pavement sur la cour des mûriers une petite zone a été oubliée. Elle sera reprise lors d'une prochaine intervention de la société sur Aix : à relancer car une nouvelle pierre s'est cassée.
- La note pour rappeler que les containers sont réservés aux ordures ménagères sera retravaillée avant affichage. Le dépôt de gravats, cartons de grand volume et autres sont interdits. Dans le cas où les containers sont pleins, merci de ne rien y ajouter.
- Adresser un nouveau courrier au promoteur pour retracer toutes les gênes liées aux travaux.

La prochaine visite aura lieu le jeudi 6 janvier 2022