



PARC CEZANNE : visite technique du 6 janvier 2022 à 10 h 30

Membres CS présents : Mmes d'ONORIO et THIBAUT, MM. CARRON, MANHAVAL, POSS et WOLKOWITSCH.

Aix automatisme : M. PACE

1. ESPACES VERTS

- Il est recherché des devis de travaux pour la mise en œuvre des recommandations de l'ONF relatives à l'entretien des arbres ; à relancer.
- Les trois cyprès au niveau de l'entrée principale sont malades et ont déjà été traités trois fois : à surveiller.
- Travaux d'amélioration votés par la dernière AG, relatif à l'environnement proche du Bellevue : le bon pour accord sera validé en mars 2022. Il sera demandé à Jardins Sestian de proposer une date avant la réalisation des travaux pour présenter le projet aux résidents.

2. RÉVISION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Suite à l'AG du 12 octobre et n'ayant pas de retour de l'étude de Maître DAVID, un nouveau notaire sera consulté.

3. ESTAQUE

- Les travaux sur la colonne d'évacuation passant dans le garage de Mme Mille, sont programmés par 2PSP pour la seconde quinzaine de janvier.

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.

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 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, Pacarénovation nous a finalement informés que le devis validé était sans lien avec les infiltrations chez 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. À relancer.
- Le PV de réception des travaux de réfection de la toiture sera adressé au CS et à l'assurance DO.

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 confiés à AAM sont achevés.
- 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 sa suppression.
- 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. L'entreprise viendra le 10 janvier sur la résidence pour établir son devis

- 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. M. Duluc sera consulté pour avis.
- Demander à l'association d'enlever les vélos et de prévenir M. Carron de la date d'intervention. À relancer.
- 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.

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 du lot 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.
- 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. À relancer.
- Demander un devis à NEJ pour le nettoyage complet de l'espace cailloux de l'entrée.

9 HERMITAGE

- Il sera demandé à Aix Anti-Nuisibles de traiter les sous-sols. À relancer.
- Monsieur Vincent nous expose son problème d'infiltration au niveau des façades : Urban Acro est intervenu ce jour pour établir un devis.

10. BLOC GARAGE

- L'AG du 12/10/2021 a confié à SOL.A.I.R. la mission de maîtrise d'œuvre de la réfection du toit-terrasse du bloc-garage. Son rapport de diagnostic / Avant-Projet Sommaire a été mis à disposition des copropriétaires sur le site web du conseil syndical. Une réunion de présentation sur site est intervenue le 5 janvier.
- 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 dernière chasse d'eau des deux poteaux incendie a été faite le 21 octobre 2021.

12. DIVERS

- Les représentants de l'entreprise KONE nous ont informés que les travaux de mise en conformité des ascenseurs sont prévus vers la fin du premier trimestre 2022.
- La proposition d'avenant de Koné pour diminuer le coût du contrat sans en modifier la durée est à valider et prendra effet au 1^{er} janvier 2022.
- Le diagnostic amiante avant travaux des ascenseurs a été réalisé et sera transmis au CS pour information.
- Un rendez-vous sera organisé entre le CS et Urban Acro pour établir un devis de reprise des désordres en façades des bâtiments.
- Fermeture de la copropriété à l'entrée principale de la résidence : un premier rendez-vous s'est tenu ce jour avec AAM. Les conditions d'implantation du portail ont été précisées, avec un retrait voisin de cinq mètres par rapport à la limite de propriété. M. Carron finalisera le dossier de demande préalable (DP) dès réception de l'esquisse à établir par AAM présentant le portail et la clôture dans le site. Compte tenu du délai pour l'établissement de la DP et pour son instruction par la direction de l'urbanisme, et du délai légal d'affichage avant travaux, la réalisation du portail devrait pouvoir intervenir en juin ou juillet prochain.
- 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 affichée à la prochaine visite.
- Adresser un nouveau courrier au promoteur pour retracer toutes les gênes liées aux travaux.
- Les assureurs consultés pour le remplacement du contrat d'assurance seront relancés.
- Demander à AHMS un devis pour la mise en peinture de l'ensemble des locaux poubelles de la résidence afin d'en faciliter le nettoyage par NEJ.
- Une négociation interviendra avec NEJ pour ajouter la prestation de nettoyage des locaux poubelles dans le contrat d'entretien des parties communes.
- La métropole sera relancée pour l'obtention d'un second container jaune par entrée.
- Il sera demandé à AixtraTP de contacter M. Carron pour établir un devis de travaux pour la réfection de la conduite d'alimentation en eau potable entre l'avenue des écoles militaires et le local de l'Estaque.

La prochaine visite aura lieu le jeudi 20 janvier 2022 à 10 h