



PARC CÉZANNE : visite technique du 3 février 2022 à 11 h 00

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

1. HORAIRE DES PROCHAINES VISITES

L'horaire des prochaines visites est décalé à 11 h.

2. ESPACES VERTS

- Jardins Sestian sera relancé pour son devis pour la mise en œuvre des recommandations de l'ONF relatives à l'entretien des arbres.
- 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, relatifs à l'environnement proche du Bellevue : le bon pour accord sera validé pour que Jardins Sestian planifie les travaux au printemps. Avant le démarrage des travaux, une réunion de présentation du projet sera organisée : date à définir avec Jardins Sestian pour mars.

3. RÉVISION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Suite à l'AG du 12 octobre et n'ayant pas de retour de l'étude de Me DAVID, le dossier a été confié à Me MARTINENQ.

4. ESTAQUE

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

5. BELLEVUE

- RAS

6. OLYMPIA

- Concernant les fuites au niveau des évacuations d'eau d'une colonne, une 5^e 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.

7. 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. M Derriennic nous a informé dernièrement que les écoulements d'eau avaient cessé.
- 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.

8. ARLEQUIN

- Dégâts des eaux au niveau de l'appartement de Mme Lamy-Blanchet : des travaux importants sur la colonne générale d'évacuation des WC et de remise en état ont été faits. L'assureur immeuble sera relancé pour 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.
- 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. À relancer.
- M. Barthélémy sera relancé pour effectuer une recherche de fuite afin de déterminer les causes des infiltrations dans les garages. Rendez-vous à prendre avec le propriétaire du lot 22 et M. Carron.
- Suite à leur passage sur la résidence, Sol 2000 sera relancé pour la transmission de son devis pour les reprises des marches de l'escalier et leur remise en état.
- Suite au rendez-vous avec Pacarénovation, M. Carron nous a informé 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.
- Mme Namietta (T5 dernier étage) a signalé un désordre au plafond de sa cuisine au droit du conduit de ventilation haute. Actisud a réalisé un diagnostic. Le technicien a fait un rapport verbal à M. Carron. Il indique que le complexe d'étanchéité du toit-terrasse est en bon état et n'est donc pas à l'origine du désordre. La cause est probablement liée à la présence d'un pont thermique au niveau de la colonne de ventilation, qui crée une condensation de la vapeur d'eau au plafond de la cuisine. M. Carron suggère de lier cette question au projet de mise en œuvre d'une ventilation mécanique contrôlée, comme recommandé par le Diagnostic Technique Global. Actisud sera relancé pour produire son compte-rendu par écrit.

9. GRAND PIN

- 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.
- Le devis d'AHMS pour le recollement du papier peint sur le palier du dernier étage sera transmis au CS pour avis.
- Pacarénovation est dans l'attente de la réception du porte-journaux pour procéder à son installation.
- Le devis de NEJ pour le nettoyage complet de l'espace cailloux de l'entrée sera envoyé au CS pour avis.

10. HERMITAGE

- Il sera demandé à Aix Anti-Nuisibles de traiter les sous-sols contre les rongeurs. À relancer.
- Infiltration au niveau des façades (Monsieur Vincent) : nous sommes dans l'attente du devis d'Urban Acro. À relancer.

11. 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 sur site est intervenue le 5 janvier au cours de laquelle le projet a été présenté et discuté avec les copropriétaires présents.
- SOL.A.I.R. a commencé la préparation du dossier de consultation des entreprises.
- AHMS conseille de ne pas retracer un sigle d'interdiction de stationner à la sortie de la voie d'accès aux garages, mais de tracer des zébras jaunes pour être conforme à la réglementation. Accord du CS sur cette proposition. À relancer.

12. BOUCHES INCENDIE :

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

13. FERMETURE DE LA COPROPRIÉTÉ

- Suite au rendez-vous avec AAM, le dossier de DP a été déposé en mairie.
- 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.
- Une note d'information est en préparation pour diffusion aux copropriétaires vers fin février.

14. 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.
- Le diagnostic amiante avant travaux des ascenseurs doit être précisé. Il sera demandé à l'auditeur de contacter M. Carron pour plus de clarté.
- Un rendez-vous est planifié avec Urban Acro pour établir un devis de reprise des désordres en façade des bâtiments le 7 mars.
- J.C. Ferrato doit intervenir 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.
- Le courrier adressé au promoteur pour retracer toutes les gênes liées aux travaux sera envoyé pour information au CS.
- Les assureurs consultés pour le remplacement du contrat d'assurance seront relancés. Les devis seront présentés à la prochaine assemblée générale.
- AHMS sera relancé pour son devis pour la mise en peinture de l'ensemble des locaux poubelles de la résidence afin d'en faciliter le nettoyage par NEJ. Il sera demandé de chiffrer le ragréage du sol avant mise en peinture
- Une négociation interviendra avec NEJ pour ajouter la prestation de nettoyage des locaux poubelles dans le contrat d'entretien des parties communes. À relancer.
- 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. À relancer.

La prochaine visite aura lieu le jeudi 17 février 2022 à 11 h.