



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

Membres CS présents : Mme THIBAUT, 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.
Lorsqu'une entreprise aura été retenue par l'AG, il lui sera demandé d'enlever les deux anciens nids autour du Bellevue et de tailler les branches des pins 38 et 39 qui dépassent au-dessus des auvents du Bellevue.
- 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 : la réunion préalable aux travaux aura lieu le 17 mars à 11h.
- Il sera demandé à Jardins Sestian de procéder à la taille de l'arbre de Judée devant l'Arlequin : il semble mort.

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 Clément Marigot. À relancer.

4. ESTAQUE

- Les travaux sur la colonne d'évacuation passant dans le garage de Mme Mille ont été effectués.

5. BELLEVUE

- Une grille d'aération de garage à gauche de la porte de garage est arrachée. Ce point sera traité avec Urban Acro.

6. 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 lui rappeler qu'à défaut de réparation sa responsabilité peut être engagée et qu'il sera responsable de toutes les conséquences dommageables sur les parties communes et privatives.

7. SAINTE VICTOIRE

- Suite aux dégradations faites par Emmaüs dans la cage d'escalier, une indemnité de 2 500 € devrait nous être adressée dans les semaines à venir.
Nous attendons la réponse des copropriétaires du Sainte Victoire sur les travaux de reprise à faire exécuter.
- 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.
- Un point doit être fait pour définir les travaux à effectuer dans le garage de M Derriennic.
- Dans le local poubelles, il est constaté une fuite sur le raccord du robinet. Il a été demandé à M. Barthélémy d'intervenir. À relancer.
- Le devis de remplacement des boîtes aux lettres a été validé. Edelen sera relancé pour connaître la date approximative d'installation.

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. Un courrier recommandé sera adressé à l'assureur de l'immeuble 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 courriel de relance sera adressé au propriétaire concerné pour sa suppression.
- 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 au rendez-vous avec Pacarénovation, M. Carron nous a informés 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.

- 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 Namieta (T5 dernier étage) a signalé un désordre au plafond de sa cuisine au droit du conduit de ventilation haute. ACTISUD a remis son diagnostic. Le complexe d'étanchéité du toit-terrasse est en bon état et n'est donc pas à l'origine du désordre. Le problème d'humidité dans le logement est lié à un phénomène de condensation sur la souche de ventilation en terrasse. ACTISUD a appliqué une étanchéité liquide sur le béton poreux. Si le problème persiste, il conviendra de faire appel à un fumiste. 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.

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 service en charge des containers sera relancé pour le remplacement du containers OM cassé.

10. HERMITAGE

- RAS

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. procède aux corrections sur le projet du dossier de consultation des entreprises avant le lancement des consultations d'entreprises.
- Le devis d'AHMS pour la remise en peinture des zébras jaunes est validé.

12. BOUCHES INCENDIE :

- La dernière chasse d'eau des deux poteaux incendie a été faite le 21 octobre 2021.
- Il sera demandé à Madis de prévoir sa visite annuelle d'entretien sur le mois de mai.

13. FERMETURE DE LA COPROPRIÉTÉ

- Suite au rendez-vous avec AAM, le dossier de DP a été déposé en mairie qui a demandé des éléments complémentaires : ils lui ont été transmis.
- 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 prochainement.

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. Un premier passage a été effectué sur l'appareil de l'Olympia.
- Le diagnostic amiante avant travaux des ascenseurs a été remis. La présence d'amiante a été diagnostiquée sur chacune des deux portes intérieures de chacun des sept ascenseurs.
- 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. À relancer.
- AHMS a établi un devis de 1 349,55 € par bâtiment pour la mise en peinture des locaux poubelles de la résidence afin d'en faciliter le nettoyage par NEJ.
Un devis comparatif est demandé à Pacarenovation. À relancer
- La métropole sera relancée pour l'obtention d'un second container jaune par entrée.
- AixtraTP sera relancé pour contacter M. Carron afin d'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.
- Il est signalé qu'à partir de la 2^e bouche d'évacuation en descendant l'allée principale, les eaux pluviales ne s'évacuent pas correctement. Demande d'intervention à FAP. À relancer

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