



PARC CÉZANNE : visite technique du 17 mars 2022 à 11 h 00

Membres CS présents : MM. CARRON, MANHAVAL et WOLKOWITSCH

Copropriétaires : Mme GROS et M. SIMON

Entreprise : Jardins Sestian

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, une mise au point a été faite avec Jardins Sestian et les copropriétaires présents en vue du démarrage des travaux fin avril/début mai.
- Il sera demandé à Jardins Sestian de procéder à la taille des branches de l'arbre de Judée devant l'Arlequin si nécessaire.

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.

4. ESTAQUE

- RAS

5. BELLEVUE

- Une grille d'aération de garage à gauche de la porte de garage est arrachée. Ce point sera traité avec Urban Acro.
- Il est constaté l'installation d'une climatisation sur le balcon du lot 63. Un courrier de rappel sera adressé au copropriétaire concernée aucune demande préalable n'ayant été acceptée.

6. OLYMPIA

- Il est constaté la présence d'une parabole sur le balcon du lot 136. Un courrier rappelant l'interdiction sera adressé au copropriétaire concerné.
- 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 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. (Recommandé et mail)
Nous sommes informés de la reprise d'un goutte-à-goutte sur la colonne au niveau d'un garage.

7. SAINTE VICTOIRE

- Suite aux dégradations faites par Emmaüs dans la cage d'escalier, une indemnité de 2 500 € nous a été versée.
Nous attendons la réponse des copropriétaires du Sainte Victoire pour l'exécution de réparations.
- 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. M Barthélémy nous informe que la vanne de coupure de l'alimentation de ce robinet ne fonctionne pas et qu'il est actuellement nécessaire de fermer l'eau de toute la résidence pour intervenir. M Barthélémy sera relancé pour la transmission d'un devis pour la mise en place de vannes d'isolement, le remplacement de la vanne existante et le remplacement du robinet.
- Pacarénovation a établi un devis à 1 353 € pour le remplacement de la porte du local vide-ordures et sera relancé pour deviser l'installation d'une plaque de contreplaqué là où elle manque au-dessus de la porte.
- Le devis pour le remplacement des boîtes aux lettres a été validé. Nous sommes dans l'attente de la date d'intervention de l'entreprise.

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. Un courrier recommandé sera adressé.
- 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.
- 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 les dites colonnes. Le cabinet SOL.A.I.R. a été consulté pour remise d'une offre de maîtrise d'œuvre.
- 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. À relancer.
- 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.

10. HERMITAGE

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 remis la version provisoire du dossier de consultation des entreprises. M. Carron a transmis les commentaires du conseil syndical. Nous restons dans l'attente de la version définitive et de la liste restreinte de entreprises consultées.

12. EAU & BOUCHES INCENDIE :

- La dernière chasse d'eau des deux poteaux incendie a été faite le 21 octobre 2021.
- La commande à MADIS a été lancée pour la maintenance annuelle de la vanne de régulation de la pression d'eau sur le réseau domestique. Nous restons dans l'attente de son intervention.

13. FERMETURE DE LA COPROPRIÉTÉ (portail entrée avenue des écoles militaires)

- Les réponses à la demande d'informations complémentaires ont été apportées au service de l'urbanisme dans le cadre de l'instruction de notre déclaration préalable pour l'installation du portail automatique.
- Compte tenu du délai pour l'obtention de l'accord de 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 sera diffusée dès que l'autorisation aura été acquise.

14. DIVERS

- Les travaux de mise en conformité des ascenseurs par l'entreprise KONE sont en cours.
- 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.
- Suite au rendez-vous du 7 mars avec Urban Acro pour établir un devis de reprise des désordres en façade des bâtiments, il sera demandé à la société de préciser son devis. En effet à la lecture des plans et devis face aux bâtiments, nous avons noté certaine incohérence. Il sera demandé à l'entreprise de travailler sur les plans au 1/200^e de la résidence et non sur le plan situé à l'entrée de la résidence, pour localiser et identifier les désordres inventoriés. Un devis concurrent sera demandé à TGH.
- Un rendez-vous est programmé pour le 7 avril à 10 h 45 avec J.C. Ferrato pour la reprise des zones abîmées du pavement sur la cour des mûriers – une petite zone a été oubliée et la reprise d'une nouvelle zone.
- 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. Il sera demandé aux assureurs d'ajouter dans leur proposition une clause pour garantir la responsabilité du conseil syndical en cas de litige avec un copropriétaire.

- 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 sera demandé à Pacarenovation. 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.
- 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 7 avril 2022 à 11 h.