



PARC CÉZANNE : visite technique du 5 mai 2022 à 10 h 00

Membres CS présents : MM. MANHAVAL et BURDETT

1. ESPACES VERTS

- Jardins Sestian a transmis 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 et de tailler la branche cassée de l'allée centrale
- 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 vers mi-mai.

2. 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. A relancer.

3. ESTAQUE

- Suite à la panne de l'ascenseur, Koné doit nous faire parvenir un devis de remplacement de pièce. À relancer.

4. BELLEVUE

- Le propriétaire du lot 63 ayant installé une climatisation sur son balcon nous a adressé sa demande. Le document sera transmis au Conseil Syndical pour avis.
- M/Mme Filippi seront contactés pour la mise à jour de leur étiquette de boîte aux lettres.

5. OLYMPIA

- Un courrier recommandé de relance sera adressé au propriétaire du lot 139 suite à l'installation d'une climatisation sans autorisation.
- Il est constaté que la parabole a été déposée mais que le pied de fixation est toujours en place. Un nouveau courrier sera adressé au propriétaire du lot 136.
- Concernant les fuites au niveau des évacuations d'eau d'une colonne, la responsabilité du propriétaire du lot 139 sera engagée en cas d'aggravation ou de litige.

6. SAINTE VICTOIRE

- Suite aux dégradations faites par Emmaüs dans la cage d'escalier, le devis de réparation partielle de la cage d'escalier a été validé.
- Concernant les infiltrations dans le garage de M. Derriennic, il est demandé à Pacarénovation de procéder à la réparation de la fissure avant de finaliser la pose de l'isolant.
- 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 nous a adressé un devis de 765 € mais, sauf erreur, la mise en place de vannes d'isolement pour Sainte Victoire et Grand Pin n'est pas précisée. À relancer.
- Nous avons rencontré M. Peyron de Pacarénovation qui a établi un devis à 1 353 € pour le remplacement de la porte du local vide-ordures. Il semblerait qu'une simple réparation soit 10 à 15% moins chère que le remplacement complet.
- Le remplacement des boîtes aux lettres devrait être opéré mi-mai.

7. 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 nouveau courrier recommandé sera adressé à l'assureur immeuble.
- Il est constaté la présence d'un tuyau d'évacuation d'eau des condensats de climatisation en façade au niveau du lot 31. Un nouveau courrier de relance sera adressé au propriétaire concerné pour sa suppression afin de profiter du changement d'occupation.

- 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 23 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.
- 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.
- Ascenseur : une nouvelle panne avec blocage d'une personne en cabine est intervenue. Les portes automatiques et la téléalarme dysfonctionnent. La téléalarme sera remplacée selon le devis établi par KONE. Le remplacement des portes automatiques de l'ensemble de ascenseurs sera porté à l'ordre du jour de l'AG2024 en même temps que le renouvellement du contrat de maintenance.

8. 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. SOLAIR a présenté une offre de maîtrise d'œuvre pour l'ensemble de la résidence. Nous restons dans l'attente de son retour sur la question du mode de rémunération posée par M. Carron.

9. HERMITAGE

- RAS

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 sur site est intervenue le 5 janvier au cours de laquelle le projet a été présenté et discuté avec les copropriétaires présents.
- L'ouverture des plis a été faite le 3 mai, les devis reçus ont été transmis à SOLAIR pour analyse.

11. RÉSEAU D'EAU POTABLE

- La dernière chasse d'eau des deux poteaux incendie a été faite le 21 octobre 2021.
- La maintenance annuelle de la vanne de régulation de la pression dans le local de l'Estaque a été effectuée par Madis.
- AixtraTP a transmis son devis pour la réfection de la conduite d'alimentation en eau potable entre l'avenue des écoles militaires et le local de l'Estaque.
- M. Carron a procédé à la vérification du diamètre intérieur nécessaire. Il doit être porté à 108,6 mm pour une conduite PE80 PN16 pour limiter la perte de charge. Dans ces conditions, la pression de service pourra être sensiblement améliorée, pour les résidents du Gd-Pin notamment, et les performances du poteau incendie en haut de l'allée centrale pourront être portées au niveau requis par la réglementation. Il sera demandé à AixtraTP et à MADIS de réviser leurs devis en conséquence, pour les présenter à la prochaine AG.

12. 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 sera diffusée dès que la mairie aura approuvé le dossier.

13. DIVERS

- 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.
- Urban Acro a établi un devis de reprise des désordres en façade des bâtiments. Un devis comparatif sera demandé à TGH. À relancer.
- M J.C. Ferrato établira un devis d'environ 835€ pour la reprise des dalles cassées et effectuera la remise des dalles fêlées non traitées lors de son dernier passage. Un devis complémentaire portant l'intervention à 2 000 € sera établi pour ajouter le traitement des dalles devant l'entrée de l'Hermitage
- 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. Il sera demandé à Pacarénovation de compléter son devis pour ajouter le traitement des sols

- 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 19 mai 2022 à 10 h.