



PARC CÉZANNE : visite technique du 16 février 2023 à 9 h 00

Membres CS présents : Mme THIBAUT, M. CARRON, M. POSS et M. WOLKOWITSCH

Entreprise présente : ERDE

1. ESPACES VERTS

- Le devis pour la suppression du peuplier de l'allée principale dont les racines obstruent l'évacuation des eaux pluviales et qui est en mauvais état sanitaire est validé.
- Les travaux d'élagage décidés par l'AG réalisés par Jardins Sestian sont achevés.
- Le devis de Jardins Sestian pour le réaménagement de la zone entre le Chemin du Marbre Noir et les bâtiments Hermitage et Sainte Victoire après achèvement du chantier du bloc-garage sera présenté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.
- Le devis de Jardins Sestian pour la densification de la végétation entre la copropriété et les constructions en cours face à l'Hermitage sera présenté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.
- Du côté Estaque/Bellevue, un rendez-vous sera organisé avec les propriétaires du terrain du dessous dans le but de convenir d'un aménagement.

2. RÉVISION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Suite à l'AG du 12 octobre 2021 validant le projet de modification du règlement de copropriété, l'étude de Maître Marigot demande à ce que le projet soit de nouveau soumis au vote de l'assemblée générale, du fait des changements de propriété intervenus depuis. Cependant, les derniers PV d'AG ayant été transmis aux nouveaux acquéreurs depuis le vote de l'AG, nous pourrions être dispensés du renouvellement de ce vote. À suivre !

3. ESTAQUE

- Il sera présenté à la prochaine assemblée générale le remplacement de la porte de garage.

4. BELLEVUE

- Un devis comparatif à celui de AHMS pour la réfection du hall d'entrée sera demandé à Pacarénovation. À relancer.

5. OLYMPIA

- Des courriers ont été adressés aux propriétaires des lots 139, 140 pour les informer que les brise-vues en place ne sont pas conformes et devront être remplacés. La propriétaire du lot 144 procédera au remplacement au printemps.
- Un affichage sera fait pour rappeler que le changement de radiateurs ou de ventilo-convecteurs doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du syndic et que le matériel déposé ne doit pas être abandonné dans les locaux communs (local vélos ou autres) comme c'est actuellement le cas à l'Olympia. À faire.
- Infiltration par façade au niveau de l'appartement de M. Vincentelli. Il sera demandé à Urban Accro s'il est possible d'inclure cette prestation dans le devis de traitement des façades (cf. § 13 ci-après).
- Il sera demandé à NEJ s'il existe une poubelle non utilisée qui pourrait être installée à l'Olympia.

6. SAINTE VICTOIRE

- Le devis de Pacarénovation pour le remplacement de la porte du local vide-ordures, accepté par l'AG du 22 juin 2022, est validé. Il sera contrôlé que le gond abîmé a bien été remplacé et qu'une plaque a été posée sur les parties abîmées.
- La visite de l'appartement de Mme De Garam permet de mettre en évidence un défaut d'extraction d'air dans l'appartement. Après essai, il semblerait que les ventilations de l'appartement supérieur fonctionnent correctement. SOL.A.I.R. nous a dirigés vers l'entreprise Provence cheminée pour faire un contrôle. À défaut de réponse, Pacarénovation sera consulté.
- Le devis d'AHMS de 1 349,55 € pour la mise en peinture du local poubelles a été validé par l'AG du 22 juin 2022. À relancer.

7. ARLEQUIN

- Dégâts des eaux au niveau de l'appartement de Mme Lamy-Blanchet : l'assureur immeuble est enfin revenu vers nous pour la transmission des factures de recherche de fuite et de remise en état. Un nouveau courrier recommandé sera adressé à l'assureur.
- Dégâts des eaux au niveau de l'appartement de Mme Lang. Lors de l'expertise du 4 janvier, il a été constaté des désordres au niveau de l'appartement de M. Ripoll. L'expert préconise la réalisation d'une inspection sur l'ensemble de la colonne de l'immeuble. Une recherche de fuite sera organisée avec les 4 occupants de la colonne et M. Barthélémy. À relancer.

- Concernant l'humidité au plafond de la cuisine de Mme Namieta, la société SNP est consultée pour la préconisation d'une solution pour éviter le phénomène de condensation.
- Le remplacement de l'interphone par un système de visiophonie sera présenté à la prochaine AG. Les devis de GSE et ERDE seront envoyés à M. Carron.
- Un devis de travaux de réfection des peintures des parties communes a été demandé pour en évaluer le budget et décider de la programmation des travaux. Un devis comparatif à celui de AHMS pour la réfection du hall d'entrée sera demandé à Pacarénovation.

8. GRAND PIN

- Un nouveau courrier recommandé de mise en demeure sera adressé au propriétaire du lot 221 pour demander la transmission du schéma d'alimentation électrique du box qui n'a pas été autorisée par la copropriété.
- Le cabinet SOL.A.I.R. a rendu son rapport provisoire de diagnostic relatif au système de ventilation du bâtiment. La version définitive intégrera les mises au point intervenues comme suite aux commentaires du syndic et du conseil syndical. Après étude, il semblerait que le coût des travaux soit prohibitif par rapport à l'amélioration attendue. Une réunion de présentation est programmée avec SOL.A.I.R. chez Mme Thibault le 28 février.

9. HERMITAGE

- Il est signalé la présence de trace d'infiltration en sous-face d'une casquette en toiture. Un devis de réparation a été demandé à Actisud.

10. BLOC GARAGE

- Un point sera fait au printemps sur la reprise des végétaux.

11. RÉSEAU D'EAU POTABLE ET ÉVACUATION D'EAU PLUVIALE

- La dernière chasse d'eau des deux poteaux incendie a été faite le 16 juin 2022.
- Le devis AixtraTP pour la réfection de la conduite d'alimentation en eau potable entre l'Avenue des Écoles Militaires et le local de l'Estaque a été validé par l'AG du 22 juin 2022. Un nouveau rendez-vous sera organisé avec l'entreprise pour une nouvelle mise au point (pour la visite du 2 mars en vue d'un démarrage des travaux en avril). Il sera proposé à la prochaine AG d'affecter le montant du fonds travaux disponible à cette opération.
- Suite aux rejaillissements d'eau sur l'allée principale, le passage caméra a confirmé la présence d'une obstruction du réseau par les racines du peuplier situé à proximité. Des travaux devront être réalisés prochainement. Suite à l'analyse des devis de FAP et AMV, la proposition d'AMV semble la mieux-disante.

12. FERMETURE DE LA COPROPRIÉTÉ

- Il est précisé que le véhicule entrant depuis la voie publique est prioritaire par rapport au véhicule quittant la copropriété.
- Il sera demandé à AHMS de peindre le sigle d'interdiction de stationner sur une zone située au niveau du boîtier du code de sortie et suffisamment longue pour permettre le croisement des véhicules. À relancer.
- Un dispositif sera mis en place côté extérieur au portail, côté portillon piétons, pour empêcher le stationnement de véhicules susceptibles de gêner l'entrée des véhicules. Le devis de Pacarénovation est validé.
- Une boîte à clé à code sera commandée afin d'y installer la clé de déverrouillage du portail en cas de panne.

13. DIVERS

- Chauffage : un projet de note d'information pour l'AG a été rédigé par le conseil syndical sur la question de la baisse de la température contractuelle. Cette note a été transmise à ENGIE pour engager la négociation de l'avenant au contrat de gestion. Dans l'attente de son retour.
- Comme suite à la décision de l'AG du 22 juin 2022 le programme de travaux à réaliser par Urban Accro pour la reprise des désordres en façade des bâtiments sera réexaminé pour y intégrer les éventuels nouveaux désordres avant validation de la commande par le syndic. Les travaux sont prévus au printemps prochain. Il lui sera demandé d'être présent à la prochaine visite, le 2 mars à 11 h 30.
- Suite à l'étude de la proposition de MP Assurances par le conseil syndical, il sera demandé à MP Assurances de revoir sa proposition. Neodomos sera également relancé. À relancer. SEBAG sera également consulté.
- Éclairage extérieur : M. Carron procédera à une analyse de cette consommation d'énergie pour argumenter une demande de remboursement du trop-perçu, le cas échéant.
- Concernant le renouvellement du contrat de maintenance et le remplacement des portes-cabines des ascenseurs suite à l'audit quinquennal, Mars sera relancé et Otis consulté. Schindler nous a informés ne pas répondre n'étant pas compétitif sur le sujet.
- PacaRénovation a établi un devis pour le remplacement des plaques de polycarbonate des garde-corps des fenêtres (297 €/unité). Il sera demandé à l'entreprise la fourniture d'un échantillon pour la validation de la couleur.
- Un point sera fait avec Aix Store Palette pour la référence des toiles de stores.
- La mairie sera interrogée pour connaître le nom et les coordonnées des propriétaires du terrain voisin.
- Le contrôle des comptes de la résidence est programmé le 7 mars.

14. PROJET D'ORDRE DU JOUR POUR L'AG 2023 – Programmée pour le 16 mai 2023 à 18h00

- Renouvellement du contrat de syndic.

- Avenant au contrat d'exploitation-maintenance du chauffage visant l'abaissement de l'objectif contractuel de température dans les logements.
- Travaux de réfection de la conduite d'eaux pluviales dans l'allée centrale.
- Travaux d'amélioration des espaces verts.
- Affectation du montant du fonds travaux disponible au financement des travaux de réfection de la conduite d'eau potable.
- Mandat à donner au conseil syndical pour la recherche d'une meilleure assurance multirisques.
- Décision à prendre pour le réaménagement des espaces verts côté Chemin du Marbre Noir.
- Décision à prendre concernant le remplacement des portes cabines des ascenseurs et le renouvellement du contrat de maintenance (vote par bâtiment).
- Arlequin : décision à prendre pour le remplacement du système d'interphone.
- Bellevue : décision à prendre concernant la réfection des peintures du hall d'entrée avec création d'une isolation thermique en plafond.
- Estaque : décision à prendre concernant le remplacement de la porte de garage.
- Grand Pin : présentation de l'étude de SOL.A.I.R. et marché de travaux pour la création d'une VMC.
- Autorisation à Mme Aghlal et M. Molière pour la modification d'un mur porteur (avis de non-objection du conseil syndical).

Prochaine visite le 2 mars 2023 à 11 h 30