



PARC CÉZANNE : visite technique du 2 mars 2023 à 11 h 30

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

Entreprises présentes : ERDE, AIXTRA TP, URBAN ACRO

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.
- 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. Urban Accro pourra faire les travaux en même temps que son intervention sur les façades (cf. § 13 ci-après).
- Il sera demandé à NEJ s'il existe une poubelle non utilisée qui pourrait être installée à l'Olympia.
- Aix automatisme sera relancé concernant le remplacement du récepteur.

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.

SCI IBIS a été mis en demeure de faire les travaux

- 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 seule personne étant disponible pour la réunion du 28 février, celle-ci a été annulée et replanifiée au 16 mars à 18 h 30.

9. HERMITAGE

- Les traces d'humidité en sous-face d'une casquette en toiture ont été constatées avec Urban Acro. Une attention particulière sera portée à leur évolution.

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. Il sera proposé à la prochaine AG d'affecter le montant du fonds travaux disponible à cette opération.
Les travaux devraient démarrer le 17 avril pour une durée de 2 à 3 semaines. Une note d'information sera diffusée à tous les copropriétaires et affichée sur la résidence pour rappeler que pendant la durée des travaux, le stationnement sur l'allée principale sera aléatoire.
- Il sera demandé à Aixtra TP d'installer une gaine en attente en vue d'une installation future pour des bornes de recharge électrique.
- 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 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 a été mis en place côté extérieur au portail, côté portillon piétons, pour empêcher le stationnement de véhicules susceptibles de gêner l'entrée des véhicules.
- 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. Une réunion est intervenue ce jour avec ENGIE qui est d'accord avec les propositions du CS. De nouvelles sondes de température ont été installées dans les logements. La baisse de la température contractuelle sera précédée d'une amélioration de l'équilibrage du réseau pour une répartition plus équitable entre les logements. En attente du projet d'avenant proposé par ENGIE.
- 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 mis en œuvre à compter du 17 avril pour une durée de 2 à 3 semaines pour l'ensemble de la résidence.
- 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.
- Aix Store Palette confirme que la référence qu'il utilise est 6318 BLE de chez DICKSON
- La mairie sera interrogée pour connaître le nom et les coordonnées des propriétaires du terrain voisin.

- Villa en construction face à l'Estaque : le conseil syndical a adressé un courrier à l'attention de la Direction de l'urbanisme afin d'être informé des modifications au permis de construire initial demandées et du respect de la clause des quatre mètres par rapport à la limite foncière de la copropriété.
- 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.
- Décisions à prendre pour le réaménagement des espaces verts côté Chemin du Marbre Noir, et renforcement de la haies en limite avec le nouveau lotissement.
- 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 – système de ventilation : présentation de l'étude de SOL.A.I.R. et suites à donner.
- Autorisation à Mme Aghlal et M. Molière pour la modification d'un mur porteur (avis de non-objection du conseil syndical et du syndic).

Prochaine visite le 16 mars 2023 à 10 h 00