



## **PARC CÉZANNE : visite technique du 16 mars 2023 à 10 h 00**

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

### **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.

### **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.
- Il sera demandé à NEJ d'évacuer le ventilo-convecteur abandonné dans le local vélos.
- 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).
- M. Ripoll a signalé des infiltrations dans son logement.
- Il sera demandé à NEJ s'il existe une poubelle non utilisée qui pourrait être installée à l'Olympia.
- Il sera demandé à Express clés de procéder à l'uniformisation de l'ensemble des étiquettes de boîtes aux lettres.

### **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 demandé à Pacarénovation de finaliser sa prestation
- 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. Pacarénovation a été mandaté.
- 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.
- Les services de La Poste seront relancés pour le remplacement des barillets des boîtes aux lettres

### **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 Namietta, la société SNP a procédé à une intervention.

- 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

- Il sera proposé au propriétaire du lot 221 un rendez-vous afin d'avoir des explications sur le fonctionnement de l'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 18h30.

## 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 mars 2023.
- 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 annuler.
- Pacarénovation sera relancé pour la création de zébra jaune et noir au niveau du clavier à code jusqu'au portillon afin de rappeler l'interdiction de stationner. Il sera également demandé de peindre en jaune les plots en béton qui viennent d'être installés pour plus de visibilité
- Il sera demandé à Pacarénovation de récupérer la boîte à clé à code à notre agence et de la fixer dans le local électrique à l'arrière de l'Estaque pour y installer la clé de déverrouillage du portail.

## 13. DIVERS

- Il sera demandé à Pacarénovation de refixer le poteau au niveau de l'emplacement 8 et à gauche de la sortie de garage de l'Olympia
- 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 Acro 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 €/unités). 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
- Le conseil syndical a rédigé un courrier à l'attention de la mairie et du service d'urbanisme afin d'être informé des modifications apportées au permis de construire initial et le non-respect potentiel du recul de 4 mètres par rapport à la limite séparative.
- Le contrôle des comptes de la résidence a été fait 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.
- Affection 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 30 mars 2023 à 10 h 00***