



PARC CÉZANNE : visite technique du 13 avril 2023 à 10 h 00

Membres CS présents : Mme THIBAUT, M. MANHAVAL, M. POSS

Copropriétaire présent : Mme CARRON

1. ESPACES VERTS

- Le devis de Jardins Sestian pour le réaménagement de la zone entre le Chemin du Marbre Noir et le bâtiment 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.
- Il sera demandé si une modification des jours de passage a été opérée ou si l'intervention habituelle est simplement reportée exceptionnellement.
- Il sera demandé à Jardin Sestian d'enlever le pigeon mort au niveau des espaces verts entre l'Hermitage et l'Estaque du côté nouvelles constructions.

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 sommes dispensés du renouvellement de ce vote.

Nous sommes dans l'attente de la proposition d'une date de signature de l'acte.

3. ESTAQUE

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

4. BELLEVUE

- Il sera demandé à AHMS et Pacarénoval d'ajouter à leur devis une option pose de miroir (comme à l'Olympia)

5. OLYMPIA

- Les propriétaires des lots 139 et 140 ont été informés que les brise-vues en place ne sont pas conformes et devront être remplacés. La propriétaire du lot 144 procédera au remplacement au printemps.
- 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, des reprises en façade sont prévues au niveau de l'encadrement d'une fenêtre dans l'intervention d'Urban Acro.
- Il sera demandé à Express clés de procéder à l'uniformisation de l'ensemble des étiquettes de boîtes aux lettres. Les étiquettes de Wolkowitsch et Fieschi seront conservées et serviront de modèle. La dépense sera répartie à l'unité entre les propriétaires d'appartements.
- Une note de rappel sera déposée dans les boîtes aux lettres concernant l'interdiction d'encombrer le local poubelles et les locaux communs par des cartons, meubles ou autres...
- L'adresse de la déchetterie sera ajoutée à la note sur l'utilisation des containers.

6. SAINTE VICTOIRE

- Les travaux de Pacarénoval pour le remplacement de la porte du local vide-ordures ont été réalisés mais il sera rappelé à l'entreprise de faire le renfort de l'encadrement de la porte.
- 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. Pacarénoval a procédé à un contrôle et n'a rien constaté d'anormal. La société FSP a procédé à un passage caméra mais n'a pas pu remonter jusqu'en toiture du fait de résidu de béton dans la colonne. L'entreprise met en avant l'absence de ventilation sur les fenêtres et le manque de hauteur sous les portes. Nous sommes dans l'attente de leur rapport.

Afin d'apporter une solution, il sera proposé à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, la réalisation d'une étude similaire à celle effectuée au Grand Pin afin de faire un audit du bâtiment et de s'interroger sur l'opportunité de la création d'une ventilation mécanique contrôlée.

- 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.
- M Derriennic nous signale que les deux morceaux d'isolant manquant dans son garage n'ont pas été posés. Il sera demandé à Pacarénoation d'y procéder.

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 courrier de mise en demeure 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. Une date sera proposée et les propriétaires seront convoqués par courrier recommandé. Un nouveau courrier de mise en demeure de faire les travaux a été adressé au propriétaire.
- Concernant l'humidité au plafond de la cuisine de Mme Namietta, la société SNP a procédé à une intervention en toiture -terrasse du bâtiment pour traiter le problème 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 présentés à l'AG du 16 mai.
- 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 (devis AHMS et Pacarénoation)
- Demande de devis pour un traitement anti-fourmis des colonnes montantes (Abiapro)

8. GRAND PIN

- Un rendez-vous sera demandé au propriétaire du lot 221 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 SOLA.I.R. a présenté son rapport le 16 mars en présence de 4 copropriétaires et du conseil syndical. Les visites complémentaires ont été programmées.

9. HERMITAGE

- Le rapport d'Actisud concernant la toiture sera transmis au Conseil Syndical.

10. BLOC GARAGE

- Un point sera fait au printemps sur la reprise des végétaux.
- Il sera demandé à Jardins Sestian d'intervenir sur le système d'arrosage du bloc garage dont les tuyaux d'arrosage ressortent. À relancer
- Il sera demandé à Pacarénoation de proposer une solution pour que la porte du garde-corps autour du bloc garage soit plus stable. À relancer

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 à cette opération le montant du fonds travaux disponible.
Les travaux devraient démarrer fin avril pour une durée de 2 à 3 semaines. Une note d'information a été 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. Deux devis de travaux seront présentés à l'AG du 16 mai prochain pour décider de leur réalisation. Le peuplier en mauvais état sanitaire a été éliminé.

12. FERMETURE DE LA COPROPRIÉTÉ

- Pacarénoation 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 les plots en béton qui viennent d'être installés en jaune pour plus de visibilité.
- Il sera demandé à Pacarénoation de récupérer la boîte à clé à code à notre agence et de l'installer dans le local électrique à l'arrière de l'Estaque pour y installer la clé de déverrouillage du portail.
- Nous sommes interrogés sur la nécessité de porter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée la mise en place d'un sens unique de circulation.

13. DIVERS

- Il sera demandé à PacaRénovation de refixer le poteau au niveau de l'emplacement 8 et celui à gauche de la sortie de garage de l'Olympia
- Le devis de PacaRénovation pour le remplacement du poteau cassé devant le Bellevue sera validé et frais imputés à Mme Castello puisque que celui-ci a été cassé par une entreprise intervenant pour son compte.
- Chauffage : une note d'information pour l'AG a été rédigée par le conseil syndical sur la question de la baisse de la température contractuelle. L'avenant au contrat de gestion passé avec ENGIE sera présenté au vote de l'AG du 16 mai prochain. .
- 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, Otis et Schindler ne donnent pas suite à nos sollicitations ne se sachant pas compétitifs sur ce type de travaux.
- 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. À relancer.
- Construction de la villa en façade de l'Estaque : La mairie a répondu au courrier du conseil syndical. Elle confirme le respect du recul de 4 mètres par rapport à la limite séparative. Quant à l'objet du permis modificatif aucune information ne peut nous être communiquée tant que le dossier est à l'étude.
- Il sera demandé à M. Ferrato un devis pour la création d'une marche au niveau de l'accès entre l'Hermitage et l'accès au bloc garage et d'une pierre entre l'Hermitage et le cheminement d'accès piétons. À relancer.

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..
- Arlequin : décision à prendre concernant la réalisation d'une étude préalable à la création d'une VMC.
- Sainte Victoire : décision à prendre concernant la réalisation d'une étude préalable à 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 27 avril 2023 à 10 h 00