



PARC CÉZANNE : visite technique du 22 février 2024 à 10 h 00

Membres CS présents : MMES CHERONNET, THIBAULT, MM., MANHAVAL, WOLKOWITSCH
CG IMMOBILIER : Madame DUNAND

1. ESPACES VERTS

- Sestian nous a donné son avis sur la plantation de bambous de la villa voisine : il faut être vigilant à l'entretien s'agissant d'une espèce très invasive. Une barrière anti-rhizomes a bien été installée. Il sera envoyé une lettre préventive aux propriétaires pour leur demander une attention particulière sur ces plantations.
- Plusieurs rochers seront installés pour empêcher le stationnement qui déborde sur les espaces verts. Sestian demande des précisions concernant le regard à condamner, nous demanderons l'ouverture de la dalle pour en savoir plus sur les dimensions.
- Le constat de la faible végétalisation du bloc garage a été fait et remonté à SOLAIR (maître d'œuvre). Une réunion contradictoire sera organisée mi-mai en présence de Mme Siegel (SOLAIR), de SOPREMA (fournisseur des végétaux, et Jardins-Sestian (plantation et entretien de végétaux). Sestian nous indique que l'enracinement est bien en place. Cependant, il y a des graines de cucurbitacées qui sont jetées sur le toit végétalisé du bloc garage et qui poussent très vite. Une note a été distribuée ce jour, un nouveau rappel sera fait dès que nécessaire.

2. STATIONNEMENT - CIRCULATION

- Le devis pour la peinture d'un zebra au niveau du portillon est validé. Nous sommes en attente de la date d'intervention.
- Les codes seront changés le mercredi 28 février. Les nouveaux codes ont été transmis par mail et dans chaque boîte aux lettres ce jour. Ensuite, les panneaux de signalisation seront mis en place ainsi que la boucle au sol, après entrevue avec la société AIX AUTOMATISME sur le fonctionnement du portail et les mesures envisageables contre le piratage de la commande automatique.

3. ESTAQUE

- Des nuisances sonores sont entendues depuis les groupes de climatisation de la nouvelle maison. Il sera demandé à la mairie, service hygiène, de venir prendre les mesures sonores et de vérifier la conformité. Les copropriétaires gênés par les nuisances nous feront un retour afin de savoir à quel moment il est opportun de faire passer le service hygiène de la mairie.
- 1 néon dysfonctionne dans le local vélo – ERDE est missionné.

4. BELLEVUE

- La porte de garage est en panne. Un devis a été validé et nous sommes dans l'attente de l'intervention.

5. OLYMPIA

- Le devis de DMI pour la maîtrise d'œuvre des travaux de confortement des fissures en façade Nord a été adopté en AG. Il sera validé prochainement.
- Une borne de recharge pour véhicule électrique a été installée dans l'un des box-garages privés, reliée directement au compteur privatif du propriétaire. Cette installation n'a pas fait l'objet d'une demande préalable au syndic, obligatoire dans la mesure où la ligne électrique traverse les parties communes. Elle n'est pas conforme à une nouvelle norme de sécurité incendie. ERDE s'est engagé à prévenir systématiquement le syndic chaque fois qu'il est sollicité pour ce type d'installation. Nous engagerons les actions nécessaires auprès du propriétaire pour une remise en conformité. Une demande au SDIS13 sera faite pour avoir la documentation sur cette norme.
- Il y a deux fuites au niveau des garages, en bas de canalisation.

6. SAINTE VICTOIRE

- La mise en peinture du local poubelle a été réalisée. Il est demandé à AHMS de mettre en place une barre de seuil. NEJ nous indique que cette réalisation facilite le nettoyage.
- L'intervention d'AHMS pour la remise en état de la cage d'escaliers est terminée. Un devis complémentaire sera demandé pour le reste de la cage d'escalier.
- M. Barthelemy est mandaté pour la fuite qui persiste en sous-sol sur l'évacuation des eaux des loggias. Une mise en eau de la terrasse du rez-de-chaussée est probablement nécessaire. A relancer.
- La fuite dans les garages en sous-sol est une fuite privative provenant du logement vide de T5 RdC. Elle est en cours de traitement par Monsieur Barthélémy avec accord pour passer dans les garages.
- La demande de M Brunel (Ste-Victoire – T4B rez-de-chaussée) pour la pose de moustiquaires est validée sous réserve que le matériel soit présenté avant la pose au Conseil Syndical lors d'une visite afin de visualiser le rendu avant pose. Nous attendons le retour pour fixer une date de présentation.

7. ARLEQUIN

- Concernant la fuite aléatoire en sous-sol au niveau de la colonne de ventilation des salles d'eau des T4B, le rapport d'intervention de Monsieur Barthélémy a été réceptionné. L'origine reste inexpliquée. Mais aucune fuite n'a été détectée au niveau des salles d'eau du rez-de-chaussée et du R+1. La zone des désordres dans la salle d'eau du T4B Rez-de-chaussée est complètement sèche.
- Actisud procèdera à une nouvelle mesure hygrométrique au droit du désordre au plafond de la cuisine du T5-R+3 comme suite au rapport que cette entreprise a produit en janvier 2022 afin d'évaluer l'évolution de ce paramètre, mesure prévue le 14/02. Les investigations réalisées dans le cadre du diagnostic du système de ventilation par SOLAIR indiquent que l'origine n'est plus à rechercher au niveau du toit-terrasse mais au niveau de la ventilation de la cuisine.
- Le rapport définitif de SOLAIR relatif au diagnostic du système de ventilation a été réceptionné et Monsieur Carron l'a transmis à l'ensemble des copropriétaires (ou locataires pour les logements dont il ne dispose pas des coordonnées du propriétaire) avec un résumé des suites à donner dans les parties privatives et la proposition de mener une action groupée de pose de grille de ventilation adaptées.
- Des venues d'eau ont été constatées dans le garage du T5 R+3. Il s'agit très probablement d'une infiltration par une petite fissure du mur extérieur. L'expertise de DMI sera recherchée à l'occasion de l'une de ses interventions sur l'affaire du bâtiment Olympia (cf. 5).
- Le principe de réfection des parties communes du bâtiment a été adopté lors de l'Ag du 29 janvier. Un rendez-vous sera pris avec la société AHMS, en présence des copropriétaires qui le souhaiteront, pour faire le point sur son devis et préciser des éléments.

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. À relancer.

9. HERMITAGE

- L'AG supplémentaire a retenu le devis de KONE pour le remplacement des portes cabines de l'ascenseur. Travaux prévus au 1^{er} trimestre 2024.
- La casquette du dernier étage du lot 205 a été légèrement abîmée, l'étanchéité a été reprise par Actisud. Un devis est demandé à Urban Acro pour la remise en état de la peinture.
- Un bruit important est entendu dans les canalisations entre les lots 206 et 203. Il sera demandé au plombier CHAREIX d'intervenir pour voir ce qu'il en est. Le plombier a été relancé.

10. BLOC GARAGE

- A nouveau, un constat affligeant a été fait : des déchets alimentaires ont été retrouvés en quantité sur le toit du bloc garage. Une 4^{ème} note a été distribuée à l'ensemble des bâtiments Olympia et Sainte Victoire.

11. RÉSEAU D'EAU POTABLE

- La dernière chasse d'eau des deux poteaux incendie a été faite le 5 septembre 2023.

12. DIVERS

- Conformément à la délégation de pouvoir qui leur a été accordée par l'Ag du 24 janvier 2024, le conseil syndical et le syndic ont engagé la mise en concurrence du contrat d'assurance MRI. Les compagnies seront interrogées sur le plafond de garantie pour effondrement.
- Éclairage extérieur : M. Carron tentera de reprendre contact avec AMPERIS pour recueillir des informations en ce qui concerne le réglage de la commande journalière du système afin de maîtriser le réglage des paramètres de la commande automatique.
- Paca Rénovation a établi un devis pour le remplacement des plaques de polycarbonate des garde-corps des fenêtres (297 €/unité). Une troisième et dernière campagne aura lieu auprès des copropriétaires qui n'ont pas répondu.
- 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. À relancer.
- Il semblerait que lors des pluies, la canalisation des eaux pluviales refoule au niveau de la voie d'entrée. Un premier devis a été reçu, un second devis est demandé pour un nouveau diagnostic par caméra.
- L'enrobé devant l'entrée des garages Arlequin et Bellevue est très abîmé. Un premier devis a été recueilli. Il sera demandé le rajout d'une zone à traiter devant la porte de garage du bâtiment ESTAQUE. Un devis concurrent sera recherché. Compte tenu du risque de chute, cette opération sera financée sur le budget des charges courantes générales dans le cadre de la délégation de pouvoir accordée par l'AG au cs et au syndic.
- Une date sera fixée pour former les membres du Conseil Syndical et quelques autres personnes volontaires à la manipulation des extincteurs. Il est souhaitable que soit formée au moins une personne par bâtiment (7 personnes).
- Tous les bâtiments ont voté pour la remise en peinture des locaux poubelles : il sera demandé avant le démarrage des travaux de mettre en place des petites plaques en inox en bas de porte pour limiter la dégradation due à la présence d'eau et la reprise du cadre métallique des portes fortement corrodées.
- Il sera demandé à Pacarénovation de faire le tour des poteaux afin de resceller ceux qui en ont besoin.
- Contrat gaz : le cabinet RENER indique que c'est le bon moment pour renégocier le contrat de gaz, les tarifs étant intéressants.

Prochaine visite le 7 mars 2024 à 10h00.