



PARC CÉZANNE : visite technique du 19 janvier 2023 à 9 h 00

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

1. ESPACES VERTS

- Les devis de Jardins Sestian pour la mise en œuvre des recommandations de l'ONF validé par l'AG du 22 juin 2022 ont été commandés ainsi que les devis complémentaires. Les travaux seront faits pendant l'hiver, date à demander à Jardins Sestian
- 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
- Il sera demandé à Jardins Sestian d'être présent à la prochaine visite afin d'échanger sur les possibilités de végétalisation entre la copropriété et les constructions en cours face à l'Estaque, l'Hermitage et la cour des mûriers

2. RÉVISION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Suite à l'AG du 12 octobre 2021 validant le projet de modificatif de 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.

3. ESTAQUE

- Rien à signaler

4. BELLEVUE

- Il sera demandé à la personne ayant remplacé sa porte de garage de procéder aux finitions. À relancer

5. OLYMPIA

- Des courriers ont été adressés aux propriétaires des lots 139, 140, 141 et 144 pour les informer que les brise-vues en place ne sont pas conformes et devront être remplacés.
- 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.
- Il sera demandé à Pacarénovation si, lors de leur intervention pour la porte du Ste Victoire, ils peuvent régler le système de serrure de la porte en verre donnant entre le hall d'entrée et les escaliers pour que la porte ferme. Idem pour l'Arlequin.
- Infiltration par façade au niveau de l'appartement de M. Vincentelli. Il sera demandé à Urban Accro si le devis établi peut être inclus dans le devis de traitement des façades (cf. § 13 ci-après).

6. SAINTE VICTOIRE

- Le devis de PACARENOVATION pour le remplacement de la porte du local vide-ordures, accepté par l'AG du 22 juin 2022, est validé. Il lui sera demandé la date prévisionnelle de son intervention. À relancer.
- 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 dirigé 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.
- Il sera de nouveau rappelé au propriétaire de l'appartement 179 qu'il doit mettre en conformité son installation de climatisation.

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.

- Concernant l'humidité au plafond de la cuisine de Mme Namieta, les couvreurs de proximité ont été relancés 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.
- 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.

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 autorisé 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. Il sera demandé à SOL.A.I.R. de poursuivre sa mission, avec l'objectif de présenter un projet de marché de travaux à la prochaine AG, après mise en concurrence des entreprises.

9. HERMITAGE

- Un rappel sera adressé au propriétaire du lot 207 pour l'enlèvement des « croisillons » installés entre le garde-corps et la toile du brise-vue.

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 1^{re} visite de mars). 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. FAP sera relancé pour obtenir un rapport du passage caméra plus précis. Un devis comparatif a été demandé à AixtraTP. Les travaux présentés au vote de la prochaine AG.

12. FERMETURE DE LA COPROPRIÉTÉ

- Les travaux ont été réceptionnés ce jour et une démonstration de fonctionnement a été faite aux propriétaires présents.
- **La mise en fonction du portail aura lieu : LUNDI 23 JANVIER**
- Une notice d'information sera diffusée aux résidents et copropriétaires non-occupants.
- Le syndic passera commande à AAM du contrat type « sérénité » pour la maintenance du portail.
- 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.
- Un dispositif sera mis en place coté extérieur au portail, coté portillon piétons, pour empêcher le stationnement de véhicules susceptibles de gêner l'entrée des véhicules.

13. DIVERS

- 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 de janvier (à 10h).
- Le devis de M. J.C. Ferrato d'environ 835€ pour la reprise des dalles cassées et la remise des dalles fêlées non traitées lors de son dernier passage est validé. M Ferrato devrait intervenir à partir du 30 janvier.
- 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.
- 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.
- Un devis sera demandé à PacaRénovation pour le remplacement des plaques de polycarbonate des garde-corps des fenêtres.

14. PROJET D'ORDRE DU JOUR POUR L'AG 2023

- 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.
- 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.
- Grand Pin : présentation de l'étude de SOL.A.I.R. et marché de travaux pour la création d'une VMC.

Prochaine visite le 2 février 2023 à 10 h 00