

PARC CÉZANNE : visite technique du 30 mai 2024 à 10 h 00

Membres CS présents : Messieurs Carron, Manhaval et Wolkowitsch

CG IMMOBILIER : Madame DUNAND

1. ESPACES VERTS

- 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.
- Toit-terrasse végétalisé du bloc-garages : Suite au rendez-vous réalisé avec SOLAIR et Jardins Sestian, une proposition de plantation de nouveaux plans a été proposée par Jardins-Sestian, avec apport d'engrais permettant d'accélérer la pousse. Les fleurs seront taillées pour étoffer ce qui peut l'être. Cette proposition a été validée et sera mise en œuvre incessamment. Il sera demandé à l'AGE du 25 juin prochain de valider cette décision a posteriori.
- La végétation existante sur le mur de soutènement du talus sous l'ancien canal Zola n'a pas résisté à la sécheresse de l'été dernier. Dans le cadre de la poursuite du programme d'amélioration des espaces verts, il sera demandé à Sestian d'établir un devis de travaux à soumettre à la prochaine AG pour végétaliser ce mur sur toute sa longueur, le long de la voirie mais aussi au droit du grand parking. Cet aménagement contribuera à limiter l'îlot de chaleur constitué par ce mur en période de canicule, et limitera beaucoup l'impact visuel négatif qu'il génère.

2. STATIONNEMENT - CIRCULATION

- Le devis pour la peinture d'un zebra au niveau du portillon est validé. Il s'agit d'éviter que les véhicules ne stationnent devant le bornier de commande du portail. Nous sommes en attente de la date d'intervention.
- La boucle au sol a été installée. Elle sera mise en service dès que les panneaux seront posés.
- Plusieurs panneaux seront commandés pour matérialiser le sens unique au sein de la copropriété (1 indiquant le sens unique, 2 sens interdit et 2 flèches blanches sur fond bleu).
- Il sera installé un poteau pour limiter le stationnement au déboucher sur le chemin du Marbre Noir afin de dégager la vue pour les véhicules sortant de la résidence et sécuriser la circulation.
- La mise en place d'un double miroir (vues amont et aval) face au déboucher sur le chemin du Marbre Noir nécessite l'autorisation de la Mairie. Son positionnement pose problème compte tenu du mur et de la végétation en limite de la villa voisine. Nous attendrons le retour d'expérience après la mise en place du sens unique pour décider de la suite à donner.
- La mise en œuvre effective du sens unique devrait pouvoir intervenir début juin.

3. ESTAQUE

- Toit-terrasse : la mise en eau a eu lieu le 27 mai et la réparation a été reprise par ACTISUD dans la foulée.
- Une cheminée a été installée sur la toiture de la nouvelle villa en face du bâtiment. Un courrier sera fait aux propriétaires pour savoir s'il s'agit d'une extraction d'air ou de cheminée.

4. BELLEVUE

- La poignée du local poubelle est cassée et sera reprise.
- Un nouveau conteneur de tri jaune deux roues sera commandé. En cours d'acheminement.
- Des devis de remise en peinture pour les étages seront demandés.
- Il sera demandé à NEJ un devis pour le nettoyage des galets sur les paliers.

5. OLYMPIA

- DMI a transmis les plans d'exécutions pour les fissures sur le bâtiment. Ils n'amènent aucune observation de la part du CS ni du syndic. Le reste de la mission a été validée. Il sera demandé à DMI le cahier des charges ainsi que les noms des entreprises qui seront consultées.
- Il sera demandé un devis pour déplacer la première porte de garage à droite en entrant pour dégager un espace suffisant pour la réfection et la protection mécanique de l'isolation thermique des conduites de chauffage et d'ECS, après que les travaux de traitement des fissures auront été réalisés.
- Une nouvelle poubelle de tri est demandée à la Métropole. La commande est en cours.

6. SAINTE VICTOIRE

- L'intervention d'AHMS pour la remise en état de la cage d'escaliers est terminée. Un devis complémentaire a été reçu et sera présenté lors de la prochaine AG.
- 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.

7. ARLEQUIN

- Concernant la fuite aléatoire en sous-sol au niveau de la colonne de ventilation des salles d'eau des T4B, l'origine reste inexpliquée.
- Actisud a procédé à une nouvelle mesure hygrométrique au droit du désordre au plafond de la cuisine du T5-R+3. Elle confirme qu'une infiltration persiste au niveau du conduit de ventilation. Deux fumistes ont été consultés pour établir un diagnostic complémentaire avec devis de travaux. À relancer.
- Des venues d'eau ont été constatées dans le garage du T5 R+3 (probable 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 certains points du programme. Un rendez-vous sera proposé pour la seconde quinzaine de juin.
- Une couverture est tombée du toit, ACTISUD est intervenu pour la remettre en place.

8. GRAND PIN

- Des arbustes sont morts dans la haie située à l'arrière du bâtiment. Il sera demandé à Sestian de les enlever.
- Un miroir a été demandé à la ville pour la sortie de garage.

9. HERMITAGE

- La casquette du dernier étage du lot 205 (T4b) a été légèrement abîmée ; l'étanchéité a été reprise par Actisud. Un devis est demandé à AHMS pour la reprise de la peinture en sous face de la casquette.

10. RÉSEAU D'EAU POTABLE

- La dernière chasse d'eau des deux poteaux incendie a été faite le 5 septembre 2023, la prochaine aura lieu en juin 2024.

11. DIVERS

- Le Conseil Syndical choisira l'assurance avec laquelle la copropriété travaillera d'ici le mois de juillet pour résiliation en temps et en heure le contrat en cours.
- Paca Rénovation a établi un devis pour le remplacement des plaques de polycarbonate des garde-corps des fenêtres (363 €/unité). 35 laques ont été commandées.
- Un devis pour la création d'une marche au niveau de l'accès entre l'Hermitage et le bloc garage a été demandé à M. Ferrato. 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, Bellevue et Estaque est très abîmé. Un premier devis a été recueilli. Un devis concurrent sera recherché.
- 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. Travaux prévus pour juillet/août. Il sera bien demandé au peintre de prévoir une plinthe en peinture sur les bas de murs.
- Il sera demandé à Paca rénovation de faire le tour des poteaux afin de resceller ceux qui en ont besoin.
- Un recours gracieux à l'encontre du permis de construire du nouveau projet immobilier AIC-Provence sur le site de la villa Joanin a été déposé au nom du syndicat des copropriétaires et d'une cinquantaines de requérants copropriétaires. Une AGE aura lieu le 25 juin pour valider a posteriori la décision d'engager le syndicat des copropriétaires.
- Contrat gaz : une offre sur 24 mois à prix fixe a été retenue auprès d'ENGIE, après négociation et avec l'assistance de notre conseil, le cabinet RENER, dans le cadre du mandat confié au CS et au syndic par la dernière AG. Il sera demandé à l'AGE de donner mandat au syndic pour la signature de cet avenant n°4 relatif au renouvellement des conditions relatives à la fourniture de gaz (composante P1) dans le cadre du contrat en cours avec ENGIE-Solutions pour la gestion du chauffage.

Prochaine visite le 13 juin 2024 à 10h00.