

PARC CÉZANNE : visite technique du 2 mai 2024 à 10 h 00

Membres CS présents : Madame Thibault, Messieurs Manhaval et Wolkowitch

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.
- Un rendez-vous a été pris pour le 23 mai à 10h, avec Sestian, Solair et Soprema (à distance) pour faire le point sur la végétalisation du bloc-garage.
- 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 commande des travaux de mise en place de boucle au sol a été passée. L'installation sera faite dans les meilleurs délais, avec une note d'information préalable à l'ensemble des occupants.
- 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.
- Un échange téléphonique est intervenu avec le CIQ pour la mise en place d'un panneau de rappel de la priorité à droite sur l'avenue des écoles militaires au bénéfice des véhicules quittant le chemin du Marbre Noir. Le CS et le syndic se concerteront pour l'envoi d'une lettre à la Mairie avec copie au CIQ. Il sera également demandé un miroir en face de la sortie de garage du Grand Pin.
- La mise en œuvre effective du sens unique devrait pouvoir intervenir fin avril-début mai.

3. ESTAQUE

- Toit-terrasse : Une infiltration d'eau semble être apparue au dernier étage en sous-face du toit-terrasse au droit de la loggia du T4b. Une mise en eau ou recherche par gaz traceur sera commandée à ACTISUD pour établir le diagnostic selon les conditions du devis qu'il a présenté.

4. BELLEVUE

- 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.

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 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 sélectif 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. Une recherche de fuite sera commandée à ECORES sur l'ensemble de la colonne.
- 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.
- 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 nouvelle poubelle de tri est demandée à la Métropole. La commande est en cours.
- Une couvertine est tombée du toit, ACTISUD doit intervenir pour la remettre en place.

8. GRAND PIN

- RAS

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). Une troisième et dernière campagne aura lieu auprès des copropriétaires qui n'ont pas répondu.
- 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 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. Travaux prévus pour juillet/août.
- Il sera demandé à Paca rénovation de faire le tour des poteaux afin de resceller ceux qui en ont besoin.
- Contrat gaz : ENGIE doit nous faire parvenir une proposition pour le contrat de fourniture gaz. Une assistance sera demandée à Mme Clémens (ReneR).
- Le rendez-vous avec Me Gougot est intervenu le 17/04/2024 pour évoquer la possibilité d'un recours gracieux à l'encontre du permis de construire du nouveau projet immobilier. Une AGE aura lieu à la mi-juin pour ratifier la mission globale du recours au nom du syndicat des copropriétaires.
- Une rambarde sera installée dans l'escalier d'accès à la chaufferie, à la demande d'ENGIE-Solutions, pour des questions de sécurité.

Prochaine visite le 16 mai 2024 à 10h00.