

**PARC CÉZANNE : visite technique du 27 juin 2024 à 10 h 00**

**Membres CS présents :** Messieurs Carron, Manhaval, Wolkowitsch et Madame Thibault

**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 végétalisée du bloc-garages : suite à l'avis favorable donnée par l'AGE du 25 juin dernier, Jardin Sestian a démarré la plantation ce jour.
- 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.
- Des branches sont mortes au niveau des pins à l'angle de l'Arlequin.
- Une fuite a été détectée sur le système d'arrosage au niveau du mur de soutènement, Sestian a procédé à la réparation immédiatement.
- Un avis sera demandé à Sestian sur le remplacement des muriers fatigués au niveau du parking devant le bâtiment Arlequin.

**2. STATIONNEMENT - CIRCULATION**

- 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). Le fournisseur initial n'a pas pu honorer la commande, nous avons demandé un devis à un autre prestataire. Le panneau pour le portail indiquant le sens a cependant été réceptionné.
- Le poteau côté Marbre noir a été posé.
- 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 de la 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 mi-juillet.

**3. ESTAQUE**

- Il est rappelé aux résidents qu'il est interdit de bloquer la porte basculante du garage.

**4. BELLEVUE**

- Les devis reçus pour le nettoyage des galets et la remise en peinture des paliers ont été réceptionnés.

**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.

**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 première semaine de septembre.
- M. Barthélémy a été mandaté pour la fuite dans le garage de Mme Lamy-Blanchet.

#### 8. GRAND PIN

- Des arbustes sont morts dans la haie située à l'arrière du bâtiment. Il sera demandé à Sestian de les enlever. A relancer.
- 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. La commande des travaux a été passée à AHMS pour la reprise de la peinture en sous face de la casquette.
- Un conteneur jaune est cassé et à remplacer par un neuf. La commande sera passée auprès de la Métropole.

#### 10. RÉSEAU D'EAU POTABLE

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

#### 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. Le contrat de NEODOMOS est retenu, la résiliation de l'assureur actuel est en cours.
- Paca Rénovation a établi un devis pour le remplacement des plaques de polycarbonate des garde-corps des fenêtres (363 €/unité). 35 plaques 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.
- 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. Compte tenu de l'urgence au niveau des bâtiments Bellevue et Estaque, une première intervention aura lieu rapidement.
- 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. Celui au niveau de la sortie du garage Olympia/Ste Victoire sera déplacé légèrement pour être en face de l'autre, plus de le virage.
- 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. L'AGE du 25/06 a validé la démarche. Un nouveau rendez-vous aura lieu avec Me Gougot le 25/07/24 pour faire le point.
- Contrat gaz : l'AGE du 25/06 a validé l'avenant n°4 au contrat pour la fourniture du gaz. Le contrat est signé.
- Le service des encombrants sera contacté pour l'enlèvement du meuble en bois côté chemin du marbre noir.

***Prochaine visite le 11 juillet à 10h00.***