

PARC CÉZANNE : visite technique du 5 septembre 2024 à 10 h 00

Membres CS présents : Messieurs Carron, Manhaval, Wolkowitsch et Mesdames Thibault et Cheronnet
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 : les nouvelles plantations ont bien pris et la terrasse se végétalise correctement.
- 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.
- Un avis sera demandé à Sestian sur le remplacement des muriers fatigués au niveau du parking devant le bâtiment Arlequin.
- Il sera demandé à SESTIAN de diminuer la durée des périodes d'arrosage du toit-terrasse du bloc-garages ; des écoulements à l'égout sont en effet constatés. Il lui sera également demandé de procéder à la taille d'un buisson à la sortie sur le chemin du marbre noir qui limite la visibilité.

2. STATIONNEMENT - CIRCULATION

- La boucle au sol a été installée. Les panneaux directionnels ont été posés ce jour par PACA RENOVATION.
- 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 interviendra à compter du **mercredi 11 septembre 2024**.

3. ESTAQUE

- RAS

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'exécution pour les fissures sur le bâtiment. Le cahier des charges a été réalisé et DMI consulte les entreprises pour obtention des devis.
- 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.
- Des encombrants ont été déposés dans le local poubelle. Un rappel sera fait aux occupants du bâtiment. Il sera également rappelé les règles de tri.
- Il sera rappelé à NEJ de bien fermer les couvercles des conteneurs pour limiter les nuisances olfactives.

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 inexplicquée.
- 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).
- Une fuite d'eau a été constatée dans le garage de Mme Lamy-Blanchet. M. Barthémy a été mandaté pour rechercher l'origine dans les salles d'eau des T5.



- Une concertation avec les copropriétaires et M. Delon (AHMS) est intervenue le 2/09 pour finaliser le programme et le devis des travaux de réfection des parties communes. Un devis sera demandé à SOL 2000 pour la réfection des désordres et le nettoyage au niveau des plinthes avant le démarrage des travaux.
- Il sera demandé à PACARENOVATION de refixer les éléments sur la porte en verre entre le hall d'entrée et la cage d'escalier.
- Une panne récurrente sur l'ascenseur, avec blocage des personnes en cabine, persiste malgré le remplacement des portes automatiques de la cabine sur la recommandation de KONE. L'appel depuis la cabine ne fonctionne toujours pas après remplacement de la téléalarme ce qui implique l'intervention des pompiers ! KONE est intervenu le 4/09 et sera reçu sur site le 6/09 pour faire le point sur la récurrence de ces pannes et la solution à apporter.

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.
- Les travaux sur les portes cabines sont en cours.

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.

10. RÉSEAU D'EAU POTABLE

- La dernière chasse d'eau des deux poteaux incendie a été faite le 5 septembre 2023. La clé de manœuvre ayant disparu (vol ?) du local Estaque, une nouvelle sera demandée à Madis à l'occasion de sa prochaine intervention le
- Madis interviendra le 23 septembre prochain pour la maintenance annuelle des équipements de protection du réseau d'eau potable.

11. DIVERS

- Le contrat de NEODOMOS est retenu, la résiliation de l'assureur actuel a été faite.
- 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. L'intervention aura lieu courant octobre.
- 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 sera demandé la recharge des boîtes anti-rongeurs.
- 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.
- L'AGE du 4 septembre 2024 a décidé d'engager le recours contentieux à l'encontre du permis de construire du projet AIC-Provence. Un nouveau rendez-vous sera sollicité avec ME GOUGOT.
- Les hublots d'éclairage situés à côté de l'ascenseur dans les halls d'entrée ne fonctionnent pas ; il sera demandé la raison à ERDE.

***Prochaine visite le 19 septembre à 10h00.
Prochain Conseil Syndical le 24 septembre à 18h.***