

PARC CÉZANNE : visite technique du 21 mars 2024 à 10 h 00

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

CG IMMOBILIER : Madame DUNAND

1. ESPACES VERTS

- Sestian nous a donné son avis sur la plantation de bambous de la villa voisine : il faut être vigilant à l'entretien s'agissant d'une espèce très invasive. Une barrière anti-rhizomes a bien été installée. Il sera envoyé une lettre préventive aux propriétaires pour leur demander une attention particulière sur ces plantations.
- 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.
- Le constat de la faible végétalisation du bloc garage a été fait et remonté à SOLAIR (maître d'œuvre). Une réunion contradictoire sera organisée mi-mai en présence de Mme Siegel (SOLAIR), de SOPREMA (fournisseur des végétaux, et Jardins-Sestian (plantation et entretien de végétaux). Sestian nous indique que l'enracinement est bien en place. Cependant, **les incivilités perdurent** avec des déchets végétaux qui continuent d'être jetés depuis l'un des logements mitoyens malgré plusieurs notes affichées par le syndic aux bâtiments Ste-Victoire et Olympia ; aujourd'hui il s'agit d'un noix de coco !
- 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. eT.

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.
- Le changement des codes de commande du portail est opérationnel. Il n'a pas posé de problème particulier.
- La mise en place de la boucle au sol a été présentée par Aix Automatismes lors de la dernière visite du syndic dans la perspective de la mise en œuvre du sens unique décidé par la dernière AG ; la commande de travaux sera passée dès que possible. L'ouverture du portail nécessitera que les véhicules entrant depuis l'avenue des écoles militaires se positionnent sur cette boucle. L'ouverture du portail par un véhicule se présentant du côté intérieur ne sera plus possible, sauf cas exceptionnels (secours, pompiers, travaux...).
- Le risque de piratage des télécommandes a été évoqué avec Aix-Automatismes. Celui-ci affirme qu'il est très limité.
- Plusieurs panneaux seront commandés pour matérialiser le sens unique au sein de la copropriété.
- 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.
- La mise en œuvre effective du sens unique devrait pouvoir intervenir fin avril-début mai.

3. ESTAQUE

- Ascenseur : Le montant du devis pour la téléalarme a été revu à la baisse de 10% et validé.
- 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

- RAS

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 sera validé à compter du 2 avril.
- Il sera demandé un devis pour déplacer la première porte de garage à gauche 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 borne de recharge pour véhicule électrique a été installée dans l'un des box-garages privés, reliée directement au compteur privatif du propriétaire. Cette installation n'a pas fait l'objet d'une demande préalable au syndic, obligatoire dans la mesure où la ligne électrique traverse les parties communes. Elle n'est pas conforme à une nouvelle norme de sécurité incendie. ERDE s'est engagé à prévenir systématiquement le syndic chaque fois qu'il est sollicité pour ce type d'installation. Nous engagerons les actions nécessaires



après du propriétaire pour une remise en conformité. Une demande au SDIS13 sera faite pour avoir la documentation sur cette norme.

- Il reste une fuite dans les garages.
- Une nouvelle poubelle de tri sélectif est demandée à la Métropole.

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.
- La fuite dans les garages en sous-sol est une fuite privative et a été réparée par les copropriétaires concernés (T5 rez-de-chaussée).
- Nous avons reçu BELISOL pour présentation de leur modèle de moustiquaires. Le principe est validé par le CS sous réserve de faisabilité technique.

7. ARLEQUIN

- Concernant la fuite aléatoire en sous-sol au niveau de la colonne de ventilation des salles d'eau des T4B, le rapport d'intervention de Monsieur Barthélémy a été réceptionné. L'origine reste inexpliquée. Mais aucune fuite n'a été détectée au niveau des salles d'eau du rez-de-chaussée et du R+1. La zone des désordres dans la salle d'eau du T4B Rez-de-chaussée est complètement sèche.
- Actisud a procédé à une nouvelle mesure hygrométrique au droit du désordre au plafond de la cuisine du T5-R+3 comme suite au rapport que cette entreprise a produit en janvier 2022 afin d'évaluer l'évolution de ce paramètre, mesure prévue le 14/02. Elle confirme qu'une infiltration est bien en cours au niveau du conduit de ventilation. Deux fumistes ont été consultés pour établir un devis.
- Des venues d'eau ont été constatées dans le garage du T5 R+3. Il s'agit très probablement d'une 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 des éléments.
- Une nouvelle poubelle de tri sélectif est demandée à la Métropole.

8. GRAND PIN

- RAS

9. HERMITAGE

- Les travaux de pose des portes cabine auront lieu la première semaine d'avril.
- 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.

11. DIVERS

- Conformément à la délégation de pouvoir qui leur a été accordée par l'Ag du 24 janvier 2024, le conseil syndical et le syndic ont engagé la mise en concurrence du contrat d'assurance MRI. Les compagnies seront interrogées sur le plafond de garantie pour effondrement.
- Éclairage extérieur : M. Carron tentera de reprendre contact avec AMPERIS pour recueillir des informations en ce qui concerne le réglage de la commande journalière du système afin de maîtriser le réglage des paramètres de la commande automatique.
- Paca Rénovation a établi un devis pour le remplacement des plaques de polycarbonate des garde-corps des fenêtres (297 €/unité). Une troisième et dernière campagne aura lieu auprès des copropriétaires qui n'ont pas répondu.
- Il sera demandé à M. Ferrato un devis pour la création d'une marche au niveau de l'accès entre l'Hermitage et l'accès au bloc garage. 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.
- Il sera demandé à Pacarénovation de faire le tour des poteaux afin de resceller ceux qui en ont besoin.
- Contrat gaz : le cabinet RENER indique que c'est le bon moment pour renégocier le contrat de gaz, les tarifs étant intéressants.
- Maître Gougeot est relancé pour connaître l'état d'avancement de la procédure.

Prochaine visite le 4 avril 2024 à 10h00.