

PARC CÉZANNE : visite technique du 12 décembre 2024 à 10 h 00

Membres CS présents : Madame Thibault, Messieurs Manhaval et Wolkowitsch

CG IMMOBILIER : Madame DUNAND

1. ESPACES VERTS

- 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. Un rendez-vous sera demandé à Sestian sur place pour faire le point sur ce qui peut-être envisagé.
- Un avis sera demandé à Sestian sur le remplacement des muriers fatigués au niveau du parking devant le bâtiment Arlequin.
- Il a été demandé à SESTIAN de tailler un peu la haie en sortie sur le chemin du Marbre Noir afin d'améliorer la visibilité.
- Un devis sera demandé à l'ONF pour avoir une nouvelle expertise sur les arbres de la copropriété (notamment sur les pins).

2. STATIONNEMENT - 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 attendons le retour d'expérience après la mise en place du sens unique pour décider de la suite à donner.
- Le panneau sens-interdit coté chemin du Marbre Noir a une nouvelle fois été vandalisé !

3. ESTAQUE

- Les vannes fuyardes dans les garages ont été remplacées par ENGIE.

4. BELLEVUE

La condamnation du vide-ordures du bâtiment sera portée à l'ordre du jour de la prochaine AG, à la demande de Mme Carozzi.

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. DMI doit nous transmettre rapidement les devis des sociétés consultées. Les travaux seront présentés au vote du bâtiment lors de la prochaine AG.
- Un devis a été reçu pour le remplacement de la porte du premier garage à gauche en rentrant dans le garage Olympia/Ste Victoire, afin de gagner de l'espace, en vue des travaux sur les fissures du bâtiment. Il sera présenté au vote de la prochaine AG.

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.

7. ARLEQUIN

- 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).
- Les travaux de remise en état de la cage d'escaliers démarreront courant janvier. Une concertation a lieu avec les copropriétaires pour le choix des couleurs.
- Il sera demandé à NEJ d'évacuer en décharge tous les matériels et matériaux qui ont dû être sortis du local poubelle pour les travaux de peinture, ainsi que ceux stockés dans le placard électrique au sous-sol.

8. GRAND PIN

- 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 a été reçu pour la remise en peinture de la sous face, les travaux sont commandés.

10. RÉSEAU D'EAU POTABLE

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



11. DIVERS

- Paca Rénovation a procédé au remplacement des garde-corps commandés les 26 et 27 novembre dernier. Quelques commandes se sont rajoutées par de nouveaux copropriétaires.
- La société AIX NUISIBLE est intervenue pour recharger les boîtes anti-rongeurs. Une intervention annuelle est nécessaire pour tous les bâtiments. Pour l'Hermitage, du fait de la présence de rats en sous-sol accédant depuis l'égout, deux interventions supplémentaires annuelles sont nécessaires.
- La voirie des accès aux garages Arlequin et Bellevue a été reprise par la société ENROBE PACA, et le résultat est tout à fait satisfaisant.
- Un devis sera demandé pour la reprise des bordures de trottoir dans l'allée principale.
- L'étude IRVE (installation de recharge de véhicules électriques) a été analysée et traitée par le CS. Les solutions seront présentées lors de la prochaine AG.
- La formation de manipulation des extincteurs a été réalisée le 17 octobre 2024. Il sera demandé à FLEURY FEU de positionner les extincteurs à 1m20 pour faciliter l'accès en cas de besoin.
- Tous les bâtiments ont voté pour la remise en peinture des locaux poubelles : il reste les bâtiments Grand Pin et Olympia à traiter, planifiés pour la semaine du 2 janvier.
- L'AGE du 4 septembre 2024 a décidé d'engager le recours contentieux à l'encontre du permis de construire du projet AIC-Provence. Elle a également mandaté le conseil syndical et le syndic pour engager une négociation par le biais de Me Gougot. Un protocole d'accord est en cours de discussion ; il sera présenté au vote de la prochaine AG.
- Le rdv avec RENER et ENGIE a eu lieu le 12 décembre. Suite à cette entrevue, il est demandé à FLEURY FEU de mettre un panneau à proximité des extincteurs indiquant que l'utilisation sur les flammes gaz est strictement interdite.
- Un projet de livret d'accueil est en cours d'élaboration.
- Le regard situé dans l'allée principale refoule lors des pluies, un passage caméra a eu lieu mais un curage est nécessaire pour voir clairement ce qui se passe. Nous restons dans l'attente d'un devis de SMA pour cette intervention.
- Le poteau métallique situé au niveau de la sortie sur le chemin du marbre noir est finalement dangereux, il sera supprimé. Le poteau du sens interdit sera remplacé.

Prochain CS le 30 décembre 2024

Prochaine visite le 9 janvier 2025