

PARC CÉZANNE : visite technique du 23 janvier 2025 à 10h00

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

CG IMMOBILIER : Madame DUNAND

Entreprise : SESTIAN

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. Sestian transmet un devis pour la végétalisation.
- Sestian transmet un devis pour le remplacement des mûriers du parking situé derrière l'Arlequin pour présentation lors de la prochaine AG.
- Un devis sera demandé à l'ONF pour avoir une nouvelle expertise sur les arbres de la copropriété (notamment sur les pins).
- Un arbre se déracine à proximité du bâtiment Arlequin, il sera enlevé par Sestian.
- Le cyprès bleu du côté du bâtiment Sainte Victoire et du toit terrasse du bloc garage montre des signes de faiblesse et de dangerosité, il est acté l'abattage pour des raisons de sécurité.

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 attendrons 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

- Des nuisances olfactives se font sentir dans les étages depuis les garages. Il sera rappelé aux résidents de ne pas laisser tourner les moteurs plus que nécessaire. Il est également rappelé de bien fermer les portes des étages.

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. DMI a transmis 3 devis qui seront présentés 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.
- La porte de garage montre des signes de faiblesse avec des dysfonctionnements fréquents. Aix automatisme est au courant et surveille. Il est envisagé le remplacement des cellules en cas de récurrence.
- La charnière du bas de la porte vitrée du hall d'entrée est abîmée, il sera demandé la réparation.
- Il sera demandé un bac de tri jaune supplémentaire.
- Le sol du local poubelle n'a pas été repris correctement par AHMS pour la remise en peinture. Il leur sera demandé de revenir.

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.
- La fuite dans les garages au niveau des loggias a repris. Il sera demandé une intervention au niveau des siphons supérieurs. M. Barthélémy est relancé.

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 sont en cours.
- Un devis pour la pose d'un miroir dans le hall d'entrée sera demandé et présenté au vote lors de la prochaine AG.
- Des désordres ont été constatés au niveau de la casquette du logement T4A au dernier étage. Le devis d'URBAN ACRO sera présenté lors de l'AG.
- Il est demandé à ERDE d'intervenir pour le remplacement des 22 boutons poussoirs des parties communes en cours de rénovation.



- Un léger frottement se fait entendre lors de la montée de l'ascenseur, il sera demandé à KONE de vérifier.

8. GRAND PIN

- Un miroir a été demandé à la ville pour la sortie de garage.
- Le sol du local poubelle n'a pas été repris correctement par AHMS pour la remise en peinture. Il leur sera demandé de revenir.

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.
- Le local poubelle n'a pas été repris par AHMS, ils seront relancés.
- 2 néons sont HS dans les sous-sols, à remplacer.
- Des traces de moisissures sont notées au niveau de l'acrotère, à contrôler.

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.
- Deux devis seront demandés 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. L'alternative ZEPLUG sera également présentée.
- 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.
- 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. Un point d'information sera fait pour la prochaine AG ordinaire.
- 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 rendez-vous est pris avec la société G2E pour en savoir plus sur leur proposition de suivi d'exploitation.
- Un projet de livret d'accueil est en cours d'élaboration.
- Le curage de la canalisation d'eaux pluviales dans l'allée centrale a été réalisé.
- La prochaine AG ordinaire est fixée au 24 février 2025

Prochaine visite le 6 février 2025