



## **PARC CEZANNE : visite technique du 17 juin 2021 à 11 h 00**

**Membres CS présents :** Mme THIBAUT, MM. CARRON, POSS et WOLKOWITSCH

### **1. ISOLATION DES PLANCHERS BAS**

ONE ENERGY a réussi à replacer le contrat d'isolation des planchers bas, les travaux débuteront le 21 juin en fonction du planning transmis par bâtiment.

Les travaux d'ERDE se sont globalement bien déroulés. Seul un copropriétaire n'a pas répondu aux différentes sollicitations et sera relancé par courrier recommandé.

Pour le bâtiment Olympia, il sera demandé à ONE ENERGY de déplacer le rendez-vous du locataire de M. Thibault indisponible pendant la période d'intervention sur son bâtiment.

Deux places de parking seront réservées en haut de l'allée principale pour les véhicules de l'entreprise pendant la durée du chantier.

### **2. PROJET VILLA JOANIN**

Un nouveau projet est en cours, le promoteur nous a contactés afin de présenter son projet à la copropriété.

Lors du rendez-vous du 12 mai, le promoteur nous informe oralement que leur projet de construction pourrait aboutir sans discussion avec le Parc Cezanne.

Il a été demandé au promoteur de nous faire parvenir par écrit leur projet initial, leur projet avec la création d'un échange de servitudes et un projet avec acquisition de la parcelle.

Afin de présenter les projets, le promoteur nous a sollicités pour un nouveau rendez-vous. Il est proposé un rendez-vous le 22 juin à 17h.

### **3. ESPACES VERTS**

- Au niveau de l'Hermitage, Jardins Sestian procédera à la recoupe du tronc du prunus lors de la plantation des végétaux de remplacement.
- Le devis de l'ONF d'un montant de 1 416 € est validé. Une date prévisionnelle d'intervention sera demandée.
- Jardins Sestian contrôle le réseau d'arrosage suite à des constats de manque d'arrosage sur certaines zones.
- Les 3 cyprès au niveau de l'entrée principale sont malades et ont déjà été traités 3 fois.
- Il sera demandé à Jardins Sestian d'actualiser son devis d'amélioration des abords de la résidence pour une présentation à la prochaine AG, dans le prolongement du programme pluriannuel.

### **4. RÉVISION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

Les mises au point proposées par le CS sur la base de la première proposition de Me Hage ont été mises à disposition des copropriétaires sur le site web du conseil syndical.

Suite au retour de Me HAGE par rapport à ces mises au point, le CS étudiera la prise en compte de ses commentaires.

### **5. ESTAQUE**

- Un rendez-vous est programmé avec 2PSP et Mme Mille concernant la présomption d'infiltration en pied de colonne au garage.

### **6. BELLEVUE**

- Le devis d'Urban Accro pour la purge et la restructuration de l'encadrement de la fenêtre détériorée au rez-de-chaussée côté voie de circulation et du nez de balcon du 1<sup>er</sup> étage au-dessus du garage a été validé. La reprise des travaux effectués ne correspond toujours pas aux attentes : l'éclat en bas à gauche n'a pas été repris, le liseré couleur ciment n'a pas été effacé, la teinte est trop claire par rapport aux autres encadrements. Un rendez-vous sur site sera demandé à la société.

### **7. OLYMPIA**

- Concernant les fuites au niveau des évacuations d'eau d'une colonne, M. Barthélémy nous a transmis son rapport que nous adressons au propriétaire concerné. Un courrier de relance sera adressé.

- M. Obadia nous informe de la présence de fissure au niveau de son plafond et demande l'ajout d'une isolation en toiture. Une intervention sur le toit-terrasse n'apparaît pas pertinente a priori dans la mesure où il n'y a pas de fuite et où existe déjà une isolation thermique aux normes. Un avis sera sollicité auprès de l'architecte en charge de la maîtrise d'œuvre des travaux d'étanchéité du Ste-Victoire, avec le même problème de fissure en plafond du dernier étage.
- La Métallerie du Midi nous informe ne pas intervenir sur ces prestations (faire en sorte que la porte de garage située en entrant à droite en entrant dans les garages ne frotte plus sur la protection métallique des canalisations).
- Un container poubelle est cassé, M. Arnaud sera contacté pour son remplacement. À relancer.
- Le devis de SMA pour le curage d'une descente d'eau pluviale est validé. Il sera demandé à l'entreprise de prendre contact avec M. Wolkowitsch pour intervention. À relancer.
- Il sera demandé à M/Mme Lalet de confirmer l'absence de dégât des eaux dans leur logement. À relancer

## **8. SAINTE VICTOIRE**

- Suite à l'expertise du 14 janvier concernant les dégradations dans la cage d'escalier, une indemnité de 2 500 € devrait nous être adressée après que le recours en défense pénale recours aura abouti. Cette procédure peut être très longue. Il sera demandé aux copropriétaires s'ils souhaitent effectuer les travaux sans attendre le remboursement.
- À propos de la réfection de l'étanchéité du toit-terrasse, suite à la réunion d'ouverture des plis, le cabinet SOLAIR nous alerte sur la nécessité de retenir rapidement une entreprise afin de fixer le prix du marché de travaux pour éviter une augmentation des coûts liée à la pénurie de matières premières. En conséquence, il a été convoqué une Assemblée Générale Extraordinaire le 2 juillet dans la cour des mûriers pour procéder au choix du prestataire.
- Concernant les infiltrations dans le garage de M. Derriennic, un rendez-vous sera organisé avec M. Brami, les locataires de l'appartement de Mme de Garam, M. Derriennic et le syndic.
- Suite à une demande de lustrage des sols, NEJ a établi un devis de lustrage par palier.
- Suite au signalement de fuite dans le local vélos et la validation du devis de M. Barthélémy, les travaux sont programmés dans les jours à venir.

## **9. ARLEQUIN**

- Concernant le signalement de fuites visibles chez Mmes Sauné et Lamy-Blanchet le devis de Pacarénovation pour la remise en état des zones ouvertes a été validé. Il sera demandé à Mme Sauné si nous pouvons faire procéder à la fermeture complète des zones ouvertes pour les besoins des investigations.
- Suite au signalement d'un nouveau dégât des eaux au niveau de l'appartement de Mme Lamy-Blanchet, des travaux importants sur la colonne générale d'évacuation des WC ont dû être entrepris.
- Les devis d'AAM et de SRV pour le remplacement de la porte de garage ont été reçus. Ils seront présentés à la prochaine AG.
- Il est constaté la présence d'un tuyau d'évacuation d'eau des condensats de climatisation en façade au niveau des lots 28 et 33. Un courrier demandant leur suppression sera adressé au propriétaire du lot 33, celui du lot 28 nous ayant répondu.
- Il sera demandé à NEJ de procéder au remplacement de l'ampoule grillée en haut des escaliers d'accès aux garages. À relancer.

## **10. GRAND PIN**

- Il a été constaté la présence d'un tuyau d'évacuation des eaux de condensation d'une climatisation sur la façade du bâtiment. Un nouveau courrier recommandé de mise en demeure sera adressé au propriétaire du lot 294 pour lui rappeler que cette installation est interdite et qu'elle doit être déposée.
- Un courrier sur le même sujet sera adressé au propriétaire du lot 233.
- Il sera demandé à NEJ d'intervenir sur le calorifugeage qui frotte au niveau de l'accès au local vélo. À relancer.

## **11. HERMITAGE**

- Il sera demandé à M. Barthélémy de prendre rendez-vous avec M. Poss pour la fuite constatée dans le vide sanitaire et pour la fixation d'une gaine de la fibre optique.

## **12. BLOC GARAGE**

- La réunion d'ouverture des plis a eu lieu le 11 février à 15 h à notre agence en présence des représentants du conseil syndical ; trois offres ont été reçues, celles de M. PEREZ, de SOLAIR et de VERTEX. L'analyse des offres par le conseil syndical, qui fait ressortir l'offre mieux disante, sera présentée à la prochaine AG pour la prise de décision.

- Pour réaliser le raccordement au réseau Eaux Pluviales du futur collecteur de collecte des eaux de drainage du toit-terrasse, il sera procédé à un relevé des cotes fil d'eau dans le regard de visite qui constituera le point de raccordement. Il sera demandé à AIXTRA TP de prendre rapidement rendez-vous avec M. Carron.

### **13. Travaux d'électricité – Compteur ENEDIS**

Suite au passage d'ENEDIS, le devis d'ERDE est validé pour qu'il procède au raccordement du compteur en relation avec ENEDIS. ERDE sera relancé. Une nouvelle mise en demeure recommandée sera envoyée.

### **14. Bouches incendie**

- La chasse de l'eau des poteaux incendie a été faite le 21 janvier.

### **15. DIVERS**

- Un point sera fait sur la base du rapport de M. Massol sur l'état des façades afin de le compléter et de consulter des entreprises dans le cadre d'une opération globale.
- Suite à l'altercation entre un résident et un employé de la société AVEPA concernant le remplissage de leur camion-citerne sur le poteau incendie de la copropriété, il est décidé de résilier le contrat AVEPA à sa date anniversaire (31/12/2021). Les devis pour le remplacement complet du contrat seront demandés à Auximob, FAP et SMA Environnement.
- Fermeture de la copropriété : les devis AAM et SRV seront présentés à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.
- Pour le tri, NEJ installera, après leur livraison, un nouveau container dans chaque local, en rotation. M. Arnaud sera relancé.
- Il sera demandé à PACARENOVATION de redresser le panneau d'entrée de la résidence. Annulation de la demande à AHMS. À relancer
- Un nouveau devis sera demandé à la société intervenue pour la reprise des zones abîmées sur la cour des mûriers. J.C FERRATO à relancer.
- Il sera demandé à AVEPA la date de son dernier passage contractuel et la transmission des derniers rapports.
- Suite au signalement de vol de colis dans les boîtes aux lettres, un courrier recommandé sera adressé à la Poste pour augmenter la sécurisation du bloc.

### **16. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

- Du fait du contexte sanitaire et pour la tenue d'une Assemblée Générale en présentiel, il est envisagé de convoquer l'Assemblée sur la seconde quinzaine de Septembre 2021.

***La prochaine visite aura lieu le jeudi 1<sup>er</sup> juillet 2021***

**LE SYNDIC**