



## **PARC CÉZANNE : visite technique du 21 septembre 2023 à 10 h 00**

**Membres CS présents :** MM. CARRON, MANHAVAL, WOLKOWITSCH, BURDETT

**Entreprise :** JARDIN SESTIAN

**CG IMMOBILIER :** Mesdames GLATIGNY ET DUNAND

### **1. ESPACES VERTS**

- Les travaux de réaménagement de la zone entre le Chemin du Marbre Noir et le bâtiment Sainte Victoire confiés à Jardin Sestian sont programmés pour cet automne.
- Les travaux de densification de la végétation entre la copropriété et les constructions en cours face à l'Hermitage et l'Estaque, confiés à Jardins Sestian, sont programmés pour cet automne.
- La visite de préparation de ces travaux a été réalisée ce jour. Une date de démarrage sera communiquée prochainement pour octobre.
- Le programme pour reconstituer la haie en limite de propriété, face au bâtiment Estaque, afin de limiter l'impact visuel de la villa en cours de construction, a été discuté ce jour avec Jardins Sestian, en présence de résidents du bâtiment. Le devis de Jardin Sestian sera présenté à la prochaine AG pour une réalisation au printemps 2024.
- Un devis pour la réparation des désordres créés par le stationnement des véhicules dans l'angle du Bellevue sera demandé à Jardins Sestian, avec mise en place d'un dispositif de protection complémentaire. Le constat est fait ce jour avec Jardins Sestian que le développement de la végétation du toit-terrasse du bloc-garage est normal.
- Le constat est fait également que le toit terrasse tient lieu de poubelle : déchets organiques ; mégots de cigarettes, coquilles d'huîtres...

### **2. STATIONNEMENT**

Il est constaté que des résidents ou visiteurs se garent sur les espaces verts ou sur des emplacements interdits. Le signalement sera fait aux personnes concernées.

### **3. ESTAQUE**

- Des traces noires ont été constatées dans les garages, NEJ essaiera de les nettoyer.
- Il sera demandé à ERDE de venir changer le néon défectueux des caves.

### **4. BELLEVUE**

- Les travaux de réfection du hall d'entrée confiés à AHMS sont programmés pour début octobre.

### **5. OLYMPIA**

- Les propriétaires des lots 139 et 140 ont été informés que les brise-vues en place ne sont pas conformes et devront être remplacées. À relancer.  
La propriétaire du lot 144 procédera au remplacement au printemps.
- Infiltration par façade au niveau de l'appartement de M. Vincentelli. Urban Accro pourra faire les travaux en même temps que son intervention sur les façades (cf. § 12 ci-après).
- M. Ripoll a signalé des infiltrations dans son logement. Des reprises en façade sont prévues au niveau de l'encadrement d'une fenêtre dans l'intervention d'Urban Acro.
- Il sera demandé à Express clés de procéder à la mise à jour des étiquettes des interphones.
- Il sera demandé à NEJ de procéder à l'évacuation de la porte cassée dans le local vélos.
- DMI est intervenu le 19 septembre pour établir son diagnostic sur les fissures observées de part et d'autre de la porte des garages et dans le mur extérieur du box-garage dans l'angle N/O du bâtiment. Il n'y a pas de caractère d'urgence. DMI nous enverra son rapport prochainement ; il précisera le diagnostic et le programme des travaux préconisés. Des travaux sont à prévoir qui seront présentés au vote du bâtiment pour la prochaine AG.
- Il sera demandé à M. Barthélémy de remplacer le tronçon de canalisation (évacuation des WC) dégradé dans le couloir d'accès au local vélo. À relancer.
- À l'entrée de la voie d'accès aux garages de l'Olympia, un poteau ne tient plus correctement. Il sera demandé à Pacarénovation de créer un ancrage plus solide, avec une fondation métallique du poteau en bois.

## 6. SAINTE VICTOIRE

- La mise en peinture du local poubelle a été réalisée, il est demandé à AHMS de mettre en place une barre de seuil. A relancer. NEJ nous indique que cette réalisation facilite le nettoyage, il sera demandé aux autres bâtiments s'ils souhaitent faire la même chose.
- Les deux fuites repérées sur le tuyaux d'évacuation des eaux des loggias ont été réparées par M. Barthelemy.
- Une note de rappel sera envoyée à l'ensemble des résidents pour rappeler qu'il est strictement interdit de jeter des mégots de cigarettes, des fruits et légumes, du fromage, des coquilles d'huîtres et tout autre déchet dans le jardin aménagé sur le toit-terrasse du bloc-garages.

## 7. ARLEQUIN

- Dégâts des eaux au niveau de l'appartement de Mme Lamy-Blanchet : l'assureur immeuble est enfin revenu vers nous pour la transmission des factures de recherche de fuite et de remise en état. Un nouveau courrier de mise en demeure recommandé sera adressé à l'assureur.
- M. Barthélémy a contrôlé l'état de la colonne de ventilation des salles d'eau des T4b le 12 juillet chez Mme De Seryes à l'occasion des travaux de réfection de la salle d'eau du logement. Nous sommes en attente de son rapport écrit.
- Nous restons dans l'attente de l'attestation de fin travaux que doit établir le propriétaire de Mme De Seryes ; cette attestation est requise pour pouvoir engager les travaux de réfection des désordres dans les logements affectés. Une lettre RAR lui a été adressée par le syndic.
- Concernant l'humidité au plafond de la cuisine de Mme Namieta, le dernier contrôle effectué montre qu'il existe toujours de l'humidité au plafond. La cause de ce désordre reste inexpliquée ; le diagnostic devrait pouvoir être établi dans le cadre de l'étude du système de ventilation. La commande de l'étude de ventilation a été notifiée à SOL.A.I.R. comme suite à la décision de la dernière AG.
- Il est constaté que deux grilles d'aération sont manquantes dans les garages. Il sera demandé à Urban Acro de les remplacer lors de son intervention.
- Des venues d'eau ont été constatées dans le garage de Mme Namieta. Il s'agit très probablement d'une infiltration par une petite fissure du mur extérieur. Ce désordre reste sous observation. L'expertise de DMI sera recherchée à l'occasion de l'une de ses interventions sur l'affaire du bâtiment Olympia.
- Les devis de travaux recueillis par le syndic pour la réfection des parties communes ont été transmis à M. Carron pour analyse et concertation avec les copropriétaires du bâtiment.

## 8. GRAND PIN

- Un rendez-vous sera demandé au propriétaire du lot 221 afin d'avoir des explications sur le fonctionnement de l'alimentation électrique du box qui n'a pas été autorisée par la copropriété. À relancer.
- Il sera demandé à ERDE de venir changer le néon défectueux des garages.

## 9. HERMITAGE

- Rien à signaler.

## 10. BLOC GARAGE

- Jardin Sestian nous indique avoir essayé à plusieurs reprises d'enterrer les tuyaux d'arrosage qui ressortent systématiquement avec la pression. Cela n'a pas d'impact sur l'efficacité de l'arrosage. L'impact visuel disparaîtra avec le développement de la végétation.

## 11. RÉSEAU D'EAU POTABLE

- La dernière chasse d'eau des deux poteaux incendie a été faite le 5 septembre 2023.
- Les travaux d'AixtraTP ont été réceptionnés, une retenue de 5% a été faite sur la facture pour les points manquants
- Il sera demandé le compte rendu du test d'étanchéité du réseau.
- ERDE a procédé au transfert de l'alimentation électrique du portail dans la nouvelle gaine posée avec la nouvelle conduite d'eau.

## 12. DIVERS

- Les travaux de réfection des désordres en façades ont débuté le 12 septembre ; ils se déroulent de façon satisfaisante.
- Le conseil syndical établira une note pour la mise en concurrence du contrat d'assurance MRI.
- Éclairage extérieur : Nous restons dans l'attente de l'avis de ERDRE pour le réglage de la puissance mobilisée et des horaires de mise en fonctionnement.
- Les travaux de remplacement des portes cabines par KONÉ pour les bâtiments Arlequin, Bellevue, Estaque et Olympia sont prévus à partir de mi-novembre. La gratuité du nouveau contrat pour ces bâtiments démarre au 18 septembre jusqu'au démarrage des travaux, en plus des 6 mois déjà prévus. Un planning précis sera demandé à KONE pour pouvoir organiser en amont l'immobilisation des appareils.
- PacaRénovation a établi un devis pour le remplacement des plaques de polycarbonate des garde-corps des fenêtres (297 €/unité). La référence retenue est bleu 5C18. Une deuxième campagne de recensement sera réalisée afin de compléter les réponses déjà obtenues.
- 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 et d'une pierre entre l'Hermitage et le cheminement d'accès piétons. À relancer.
- Demande d'installation de moustiquaires : cette demande fera l'objet d'une résolution en AG à l'initiative du propriétaire demandeur.

- SOL.A.I.R. a fourni un devis pour la réalisation du PPT. Une mise en concurrence sera réalisée avec l'assistance de la Maison Energie Habitat Climat. Nous restons dans l'attente de son cahier des charges.
- Villa Joanin : un rdv est pris avec Me Gougot le 7 novembre à 16h dans ses locaux pour parler du dossier de bornage de 2015.
- Chauffage - Avenant n°3 : Le CS considère que la demande d'ENGIE d'augmenter le prix de réchauffement de l'eau chaude sanitaire est recevable au regard des bilans établis par notre conseil ReneR, sous réserve d'abaisser l'objectif de consommation pour le chauffage de 35 MWhchaleur supplémentaires. Cette modification des termes de l'avenant par rapport à la version présentée à la dernière AG sera présentée à la prochaine AG pour ratification.

***Prochaine visite le 05 octobre 2023 à 10 h 00***