



PARC CÉZANNE : visite technique du 12 octobre 2023 à 10 h 00 (en remplacement de la visite du 5 octobre)

Membres CS présents : MM. CARRON, MANHAVAL, WOLKOWITSCH, Madame THIBAUT

Entreprise : JARDIN SESTIAN

CG IMMOBILIER : Madame 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 le 21 septembre. 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 les deux angles 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. La fin de garantie est atteinte.
- RAS sur le bloc garage lors de la visite, aucun déchet n'a été retrouvé.

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.
- Il a été évoqué une augmentation importante du nombre de véhicules en stationnement. Ce phénomène semble lié aux nombreuses mutations de propriété intervenues récemment, accompagnées d'une densification de l'occupation des logements et du nombre de véhicules.
- Un devis pour la peinture au sol d'un zebra entre le portillon sur 6 mètres vers le haut est demandé, afin d'empêcher le stationnement devant le poteau du boîtier du digicode.

3. ESTAQUE

- Des traces noires ont été constatées dans les garages, NEJ essaiera de les nettoyer.
- Les travaux de KONE sur les portes cabines démarrent le 24 octobre jusqu'au 31 octobre. Appareil à l'arrêt pendant les travaux.

4. BELLEVUE

- Les travaux de peinture dans le hall sont terminés. Les copropriétaires sont satisfaits du résultat.
- Les travaux de KONE sur les portes cabines démarrent le 6 novembre jusqu'au 14 novembre. Appareil à l'arrêt pendant les travaux.

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 remplacés. 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 NEJ de procéder à l'évacuation de la porte cassée dans le local vélos.
- Le rapport de DMI a été réceptionné. Nous restons dans l'attente de sa proposition pour une mission de maîtrise d'œuvre. Des travaux sont à prévoir qui seront présentés au vote du bâtiment dans le cadre de la prochaine AG.
- Il sera demandé à Urban-Acro la date du traitement anti-mousse à l'entrée du bâtiment. Il s'agit d'un test pour évaluer l'intérêt d'une opération de plus grande ampleur.

- Les travaux de KONE sur les portes cabines démarrent le 14 novembre jusqu'au 21 novembre. Appareil à l'arrêt pendant les travaux.

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 est demandé aux autres bâtiments s'ils souhaitent faire la même chose.

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.
- Mme De Seryes a obtenu de l'entreprise l'attestation de fin travaux qu'aurait dû établir son propriétaire ; cette attestation a été diffusée aux copropriétaires des logements affectés par les désordres pour transmission à leurs assureurs, dans le but de pouvoir enfin engager les travaux de réfection de ces désordres. M. Carron a transmis cette attestation de travaux au syndic pour suite à donner auprès de l'assureur de la copropriété.
- 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 inexplicite ; le diagnostic devrait pouvoir être établi dans le cadre de l'étude du système de ventilation.
- L'étude de ventilation confiée à SOL.A.I.R. a démarré cette semaine avec la visite des appartements.
- Il avait été constaté que trois grilles d'aération sont manquantes dans les garages. Urban Acro a procédé à leur remplacement dans le cadre de son intervention en cours.
- 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 (cf. 5).
- 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.
- Les travaux de KONE sur les portes cabines démarrent le 16 octobre jusqu'au 24 octobre. Appareil à l'arrêt pendant les travaux.

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

- M. Levrel a signalé un défaut d'éclairage dans les caves. À vérifier lors de la prochaine visite.
- Une forte majorité de copropriétaires a souhaité faire procéder au remplacement des portes cabines de l'ascenseur à la suite de récents dysfonctionnements. Un devis a été obtenu de KONE. Une AG extraordinaire virtuelle du bâtiment sera organisée par le syndic pour formaliser la décision des copropriétaires.

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, le solde des travaux est mis au règlement.

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.
- 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. Nous restons en attente du retour d'ENGIE.
- Le portillon ne ferme pas, une intervention sera demandée pour la ventouse.

Prochaine visite le 19 octobre 2023 à 10 h 00