



PARC CÉZANNE : visite technique du 19 octobre 2023 à 10 h 00

Membres CS présents : MM. CARRON, MANHAVAL, WOLKOWITSCH

CG IMMOBILIER : Madame DUNAND, Madame DARO

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 avec Jardins Sestian, en présence de résidents du bâtiment. Jardin Sestian a présenté un devis qui 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 a été demandé à Jardins Sestian, avec mise en place d'un dispositif de protection complémentaire.
- Il sera demandé à Sestian de condamner l'ancienne bouche arrosage en haut à gauche de l'allée principale qui a été remplacée par celle située sur le branchement de la bouche d'incendie, et de supprimer la petite dalle de béton.

2. STATIONNEMENT

- Un devis pour la peinture au sol d'un zébra 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 KONE sur les portes cabines démarrent le 6 novembre jusqu'au 14 novembre. Appareil à l'arrêt pendant les travaux.

5. OLYMPIA

- Madame Richard sera relancée pour la mise en conformité de son brise-vue.
- La propriétaire du lot 144 est d'accord pour procéder au remplacement.
- Il sera demandé à NEJ de procéder à l'évacuation de la porte cassée dans le local vélos. A relancer.
- 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. Nous demandons des devis pour tous les autres bâtiments, avec barres de seuil et plinthes en peinture pour faciliter le nettoyage.
- Boîte aux lettres : Mise en conformité de l'étiquette GUY ; il sera demandé à Mme AGHLAL d'enlever l'étiquette STOP PUB qui n'est pas conforme.

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.

- 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.
- L'étude de ventilation confiée à SOL.A.I.R. a démarré avec la visite des appartements. Nous restons dans l'attente du rapport de diagnostic.
- Il avait été constaté que trois grilles d'aération sont manquantes dans les garages. Urban Acro a procédé au remplacement de deux d'entre elles. Il en reste une en façade Est, à remplacer 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 ont démarré le 16 octobre et devraient s'achever le 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

- 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. Compte tenu du montant, Kone sera mis en concurrence et interrogé sur les conséquences sur le contrat de maintenance en cas d'une réalisation des travaux par un autre intervenant. Une AG extraordinaire virtuelle du bâtiment sera organisée pour formaliser la décision des copropriétaires.

10. BLOC-GARAGES

- RAS

11. RÉSEAU D'EAU POTABLE

- La dernière chasse d'eau des deux poteaux incendie a été faite le 5 septembre 2023.
- Une baisse de pression sur le réseau de la Ville a été constatée ce jour. Le réglage de la pression aval du réducteur de pression a été ajustée en conséquence.

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.
- La ventouse du portillon à l'entrée principale est enfin opérationnelle.

Prochaine visite le 2 novembre 2023 à 10 h 00