



PARC CÉZANNE : visite technique du 16 novembre 2023 à 10 h 00

Membres CS présents : MME THIBAUT, MM. BURDETT, CARRON, MANHAVAL, WOLKOWITSCH
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 ont été réalisés hier.
- Les travaux de densification de la végétation entre la copropriété et les constructions en cours face à l'Hermitage et la cour des mûrier ont été réalisés hier.
- 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 fait l'objet d'un devis de travaux de Jardin Sestian qui sera présenté à la prochaine AG pour une réalisation au printemps 2024.
- Il sera demandé à Jardins Sestian de faire disparaître la bouche d'arrosage dans l'allée principale mise hors service et de vérifier ce qu'il y a sous la dalle. À relancer.
- Le constat est fait ce jour de nouvelles incivilités sur le toit-terrasse végétalisé du bloc-garages : présence de queues de poireaux et de peaux d'orange. Le Syndic procédera à un nouveau rappel à l'ordre (cf. 6).

2. STATIONNEMENT

- Le devis pour la peinture d'un zebra au niveau du portillon est validé. Nous sommes en attente de la date d'intervention.
- Un poteau a été abîmé, il sera demandé à PACARENOVATION de le resceller.

3. ESTAQUE

- Le devis d'ACTISUD pour la reprise de l'étanchéité des casquettes de la loggia du dernier étage est validé ce jour. Les travaux seront réalisés sans attendre l'accord de l'AG, pour préserver la remise en peinture qui vient d'être réalisée par URBAN-ACCRO. Leur ratification sera présentée à la prochaine AG.

4. BELLEVUE

- RAS

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 devis de DMI pour la maîtrise d'œuvre des travaux de confortement des fissures en façade Nord sera présenté au vote de la prochaine AG.
- 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. NEJ nous indique que cette réalisation facilite le nettoyage ; nous demandons des devis pour les autres bâtiments avec barre de seuil et plinthe en peinture pour faciliter le nettoyage.
- AHMS interviendra le 22 novembre pour la reprise de la peinture de la cage d'escalier entre le rdc et le R+1, suite aux désordres provoqués par le déménagement EMMAUS de 2021.
- Une nouvelle note sera transmise afin de rappeler de ne pas jeter les déchets alimentaires sur le bloc garage.
- M. Barthelemy est mandaté pour la fuite qui persiste en sous-sol sur l'évacuation des eaux des loggias. Une mise en eau de la terrasse du rez-de-chaussée est probablement nécessaire.

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 retour a été fait avec une proposition d'indemnité.
- Concernant l'humidité au plafond de la cuisine de Mme Namieta, le dernier contrôle montre qu'elle persiste au plafond. La cause de ce désordre reste inexplicquée ; le diagnostic devrait pouvoir être établi dans le cadre de l'étude du système de ventilation.
- M. Carron a transmis une note de commentaires à SOL.A.I.R. à propos du rapport de diagnostic du système de ventilation. Nous restons dans l'attente du retour de M. Portail.
- Urban Accro procédera au remplacement d'une grille d'aération manquante dans les garages.

- 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. L'expertise de DMI sera recherchée à l'occasion de l'une de ses interventions sur l'affaire du bâtiment Olympia (cf. 5).
- M. Carron a réalisé une analyse des devis de travaux recueillis par le syndic pour la réfection des parties communes. Il l'a communiquée aux copropriétaires ; il reste dans l'attente de leurs avis et commentaires (un seul retour à ce jour). Une réunion de concertation avec l'entreprise mieux disante sera ensuite organisée pour la mise au point de son offre qui sera présentée au vote de la prochaine AG.

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.

9. HERMITAGE

- Une AG supplémentaire a été convoquée pour le 6 décembre afin de voter le remplacement des portes cabines.

10. BLOC GARAGE

- Le garage de M DERRIENNIC subit de grosses infiltrations d'eau. Il sera demandé un devis pour la reprise des joints des fenestrons du garage.

11. RÉSEAU D'EAU POTABLE

- La dernière chasse d'eau des deux poteaux incendie a été faite le 5 septembre 2023.
- Un point des consommations d'eau par logement sera réalisé sur la base des relevés par la Générale Industrielle.

12. DIVERS

- Les travaux de réfection des désordres en façades ont été réceptionnés ce jour ; ils sont très satisfaisants.
- 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. À relancer !
- PacaRénovation a établi un devis pour le remplacement des plaques de polycarbonate des garde-corps des fenêtres (297 €/unité). 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. 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 Plan Pluriannuel de Travaux (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 : suite au rendez-vous du 7 novembre, il a été décidé de lancer l'assignation en annulation du plan de bornage de 2015. Un nouveau permis de construire vient d'être déposé par le même promoteur avec le même programme, en lieu et place du précédent, mais avec une nouvelle assise foncière qui pourrait permettre de nouvelles conditions d'accès, via le bld du Petit Lavandou.
- Chauffage – Nous restons dans l'attente du retour de l'avenant n°3 signé par ENGIE. Il sera présenté à la prochaine AG pour ratification.
- Il sera demandé un rdv avec RENER pour mi-décembre pour la visite de la chaufferie.
- Un bilan des dépenses engagées dans le cadre de la délégation de pouvoir accordée au CS par l'AG sera présenté à la prochaine AG. Une augmentation du seuil maximum autorisé sera proposée au vote de l'AG pour une permettre une plus grande réactivité dans la gestion des travaux.
- **La prochaine AG est prévue pour le lundi 29 janvier (à confirmer).**

Prochaine visite le 30 novembre 2023 à 10 h 00