



PARC CÉZANNE : visite technique du 30 novembre 2023 à 10 h 00

Membres CS présents : MME THIBAUT, MM. BURDETT, MANHAVAL, WOLKOWITSCH

CG IMMOBILIER : Madame DUNAND

Entreprises : KONE

1. ESPACES VERTS

- 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.
- Comme suite au constat de nouvelles incivilités sur le toit-terrasse végétalisé du bloc-garages (présence de queues de poireaux et de peaux d'orange), le Syndic a distribué les notes de rappel ce jour.

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.
- Le poteau abîmé a été repris par PACARENOVATION.
- Il a été demandé par certains copropriétaires de réfléchir au problème de stationnement des gens extérieurs à la copropriété, qui viennent depuis le chemin du Marbre Noir. Le sujet sera discuté lors du prochain Conseil Syndical (panneau interdiction, borne ?)

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.
- Les travaux sur les portes cabine ont été réceptionnés, RAS.

4. BELLEVUE

- La porte cabine côté étage frotte à l'ouverture et à la fermeture, un technicien KONE doit revenir rapidement.
- La société URBAN ACRO viendra faire les reprises nécessaires sur le balcon de Madame D'ONORIO.

5. OLYMPIA

- 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.
- La porte cabine côté entresol est en panne et bloquée, le boîtier défectueux a été commandé par KONE, prévision de remise en route vers le 12 décembre.
- Une borne de recharge a été installée dans le garage de M OBADIA, reliée directement à son compteur privatif. Les travaux ont bien été exécutés, mais un rappel sera fait à l'ensemble des copropriétaires pour leur rappeler qu'une demande préalable doit être adressée au syndic parce que la liaison électrique entre le compteur et la borne traverse les parties communes.

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 prochainement 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. La note a été transmise dans les boîtes aux lettres ce jour.
- 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.
- Une fuite est en cours dans les garages, sous le logement DE GARAM. M. Barthélémy a coupé l'eau du logement ce jour afin de voir si les désordres persistent.

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.

- ACTISUD procèdera à une nouvelle mesure hydrométrique au droit du désordre au plafond de la cuisine du T5 R+3 (Mme Namieta), comme suite au rapport que cette même entreprise a produit en janvier 2022 afin d'évaluer l'évolution de ce paramètre.
- M. Carron a transmis une note de commentaires à SOL.A.I.R. à propos du rapport de diagnostic du système de ventilation du bâtiment. Elle a fait l'objet d'une réunion avec M. PORTAIL. Le diagnostic sera complété après réalisation de mesures de débits d'air ciblées sur deux appartements témoins, et d'essais de fumée. Une réunion de restitution aux copropriétaires sera organisée en janvier prochain avant de finaliser le rapport définitif.
- Urban Accro procèdera 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 (trois retours 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.
- Des dégradations ont été constatées dans les parties communes.

9. HERMITAGE

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

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. Certains foyers ont de grosses consommations.

12. DIVERS

- 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. Le dossier papier a été transmis à ERDE.
- 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 – L'avenant n°3 a été signé, conformément aux dispositions présentées à la dernière AG.
- Il sera demandé un rdv avec RENER pour mi-décembre pour la visite de la chaufferie.
- La nouvelle fiche de numéro utiles a été affichée dans tous les halls.
- 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**

Prochaine visite le 14 décembre 2023 à 10 h 00
Prochain Conseil Syndical le 14 décembre à 18h