



## PARC CÉZANNE : visite technique du 14 décembre 2023 à 10 h 00

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

**CG IMMOBILIER :** Madame DUNAND

**Entreprises :**

### 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.
- Malgré la distribution de note de rappel aux bâtiments Olympia et Sainte Victoire, de nouveaux déchets ont été aperçus sur le bloc garage ; clémentine, noix, banane, etc... Une nouvelle note sera distribuée.

### 2. STATIONNEMENT - CIRCULATION

- Le devis pour la peinture d'un zebra au niveau du portillon est validé. Nous sommes en attente de la date d'intervention.
- Certains copropriétaires ont posé le problème du stationnement des véhicules extérieurs à la copropriété, qui viennent depuis le chemin du Marbre Noir. Le sujet sera discuté lors du prochain Conseil Syndical (panneau interdiction, borne, sens de circulation ?).

### 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

- Le frottement au niveau de l'ouverture des portes cabines a bien été repris par KONE.
- Des canisses ont été installées sur le balcon du T4, lot 70 (2<sup>ème</sup> étage) ; il sera demandé la mise en conformité.

### 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 pour véhicule électrique a été installée dans l'un des box-garages privés, reliée directement au compteur privé du propriétaire. Cette installation n'a pas fait l'objet d'une demande préalable au syndic, obligatoire dans la mesure où la ligne électrique traverse les parties communes. Le propriétaire et l'entreprise qui a réalisé ces travaux (ERDE) seront convoqués pour la prochaine visite du syndic pour dresser un constat. Il sera demandé à ERDE de prévenir le syndic chaque fois que cette entreprise est sollicitée pour ce type d'intervention, avant qu'elle ne procède à sa réalisation.

### 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 toit-terrasse végétalisé du bloc garage : nouveau constat fait ce jour ! 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.
- La fuite dans les garages en sous-sol est une fuite privative provenant du logement vide de T5 RdC. Elle est en cours de traitement. La cause est un défaut de raccordement à la colonne d'évacuation des eaux usées. Cette intervention sur les parties communes n'a pas fait l'objet d'une demande préalable au syndic, ni d'un constat de conformité par le plombier agréé par le syndic.

## **7. ARLEQUIN**

- Dégâts des eaux au niveau de l'appartement T4A R+2 : 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.
- Le dégât des eaux dans la salle de bains du T4B RdC n'est toujours pas réglé, après plusieurs années de nuisances. Un nouveau diagnostic avec inspection par caméra a été commandé à M. Barthélémy. Il prendra incessamment rendez-vous avec la locataire du logement.
- Actisud procèdera à une nouvelle mesure hygrométrique au droit du désordre au plafond de la cuisine du T5-R+3 comme suite au rapport que cette 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 mesure de débits d'eau ciblées sur deux appartements témoins, et d'essais de fumée. Une réunion de restitution aux copropriétaires sera organisée en janvier prochain avant de finaliser son 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 du T5 R+3. 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 (deux retours à ce jour). L'opération sera mise au vote de l'AG avec un montant maximum et mandat au syndic et au conseil syndical de négocier avec l'entreprise mieux disante. Une réunion de concertation avec l'entreprise mieux disante sera organisée dans la première quinzaine de janvier prochain en présence des copropriétaires qui le souhaitent, pour la mise au point du programme définitif.

## **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. Il sera demandé à Pacarénovation de refixer le cadre de la porte du rez-de-chaussée.

## **9. HERMITAGE**

- L'AG supplémentaire a retenu le devis de KONE pour le remplacement des portes cabines de l'ascenseur. Travaux prévus au 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

## **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 a été réalisé sur la base des relevés par la Générale Industrielle. Il n'a pas été relevé d'anomalies particulières.

## **12. DIVERS**

- Le conseil syndical établira une note pour la mise en concurrence du contrat d'assurance MRI qui sera présentée à l'AG.
- Éclairage extérieur : Nous restons dans l'attente de l'avis de ERDE pour le réglage de la puissance mobilisée et des horaires de mise en fonctionnement. Le dossier papier a été transmis à ERDE qui sera sollicité pour participer à la prochaine visite du syndic.
- Paca Rénovation a établi un devis pour le remplacement des plaques de polycarbonate des garde-corps des fenêtres (297 €/unité). La deuxième campagne de recensement n'a pas permis de mobiliser des candidats supplémentaires.
- 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.
- La décision quant à La réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) est reportée à l'AG 2025.
- Villa Joanin : Un point d'information sera fait à la prochaine AG.
- Il sera demandé un rdv avec RENER pour mi-janvier pour la visite de la chaufferie.
- Il semblerait que lors des pluies, la canalisation des eaux pluviales refoule au niveau de la voie d'entrée. Un nouveau passage caméra sera commandé.
- Un bilan des dépenses engagées dans le cadre de la délégation de pouvoir accordée au CS par l'AG a été fait par le syndic. 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 2024**

**Prochaine visite le 11 janvier 2024 à 10 h 00**