



PARC CÉZANNE : visite technique du 11 janvier 2024 à 10 h 00

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

CG IMMOBILIER : Madame DUNAND

Entreprises : ERDE

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.
- Le constat de la faible végétalisation du bloc garage a été fait et remonté à SOLAIR (maître d'œuvre). Une réunion contradictoire sera organisée mi-mai en présence de Mme Siegel (SOLAIR), de SOPREMA (fournisseur des végétaux, et Jardins-Sestian (plantation et entretien de végétaux).

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.
- Le conseil syndical a procédé à une analyse de la question du stationnement qui a atteint un stade de saturation. En conclusion de cette analyse il ressort que l'effectif des véhicules des résidents, qui a très fortement augmenté sur les deux ou trois dernières années, est le facteur principal d'explication de nos problèmes de stationnement, et non pas le stationnement des véhicules extérieurs "non désirables" comme on pouvait le penser. Celui-ci reste toutefois un problème important à considérer, pour améliorer les conditions de stationnement pour les résidents. Des propositions d'amélioration seront présentées à la prochaine AG dans le cadre du débat relatif à la mise en œuvre d'un sens unique.

3. ESTAQUE

- La société ACTISUD est intervenue le 26 décembre pour traiter les casquettes en toiture.

4. BELLEVUE

- Des canisses ont été installées sur le balcon du T4, lot 70 (2è 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 a été réparée le 5 janvier dernier et l'appareil remis en service en totalité.
Une borne de recharge pour véhicule électrique a été installée dans l'un des box-garages privatifs, reliée directement au compteur privatif 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. Elle n'est pas conforme à une nouvelle norme de sécurité incendie. ERDE s'est engagé à prévenir systématiquement le syndic chaque fois qu'il est sollicité pour ce type d'installation. Nous engagerons les actions nécessaires auprès du propriétaire pour une remise en conformité.

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.
- L'intervention d'AHMS est en cours pour la remise en état des communs dans le cadre du sinistre lié au déménagement géré par EMMAUS en 2021.
- 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 par Monsieur Barthélémy.

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. L'ensemble des indemnités a été perçu.
- La fuite à l'origine du dégât des eaux dans la salle de bains du T4B RdC a été localisée au niveau du T4B R+1. Le rendez-vous est pris avec M. Barthélémy pour mardi 16 janvier.
- 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. A relancer.

- 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 quelques appartements témoins, et d'essais de fumée. Une réunion de restitution aux copropriétaires sera organisée ultérieurement à une date qui reste à fixer.
- Urban Accro procédera 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. 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 en janvier 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^{er} 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.

12. DIVERS

- Le conseil syndical et le syndic établiront une note pour la mise en concurrence du contrat d'assurance MRI qui sera présentée à l'AG.
- Éclairage extérieur : M. Carron tentera de reprendre contact avec AMPERIS pour recueillir des informations en ce qui concerne le réglage de la commande journalière du système afin de maîtriser le réglage des paramètres de la commande automatique.
- 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.
- RENER est intervenu ce jour, 11 janvier, avec ENGIE pour la réunion biennale. Le bilan de consommation est très positif. Mais il faut se préparer à une très forte hausse du contrat P1 (fourniture du gaz) au 1^{er} juillet prochain. Un point d'information sera présenté à l'AG.
- Il semblerait que lors des pluies, la canalisation des eaux pluviales refoule au niveau de la voie d'entrée. Un premier devis a été reçu, un second devis est demandé pour un nouveau diagnostic par caméra.
- L'audit EDF pour l'électrification des garages a été réceptionné et sera transmis à l'ensemble des propriétaires pour l'AG.
- 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 convoquée pour le lundi 29 janvier.**

Prochaine visite le 25 janvier 2024 à 10h00.