

3 novembre 2016 – Visite du syndic au Parc Cézanne

Membres du CS présents : Mmes d'Onorio, Wolkowitsch ; MM. Carron, Füredi, Poss

Espaces verts

1. Accès toit-terrasse bloc-garages : les travaux sont terminés. L'entreprise remettra en place la partie amovible de la balustrade.
2. Élagage/débroussaillage zone boisée au nord du Gd-Pin : deux devis ont été recueillis. Décider de la suite à donner lors de la prochaine réunion du CS.
3. Réseau d'arrosage : Une nouvelle fuite importante (5m³/j) a été détectée sur le réseau primaire d'arrosage (conduite enterrée entre le compteur vert et les vannes automatiques). ECORES interviendra le 4 novembre pour localiser la fuite.

Commentaire post visite : la fuite a été très précisément localisée par ECORES ce jour 04/11. Il faut maintenant organiser l'intervention pour la réparation de cette fuite (sujétions ERDF, devis travaux) et examiner les recours possibles (assurance, remise de facturation par la Ville).

Toit-terrasse bloc-garages

4. D'après les premières observations faites, les fuites observées dans le bloc-garage pourraient être dues à une déficience du système d'étanchéité au niveau des relevés d'acrotères. Ce problème sera examiné avec ECORES le 4 novembre prochain, dans le but d'obtenir de sa part un devis pour l'établissement d'un diagnostic.

Commentaire post visite : la visite avec ECORES est intervenue ce jour 04/11. Tous les éléments nécessaires à l'établissement de son devis ont été recueillis.

Mise en œuvre des décisions de l'AG

5. Vide-ordures : ENB a condamné les VO vendredi 14 octobre. SMA est intervenu lundi dernier pour la désinfection du seul VO du Bellevue. Les autres VO doivent être désinfectés avant condamnation : M. Carmille demande à SMA d'intervenir. Le contrat sera ensuite modifié pour ne plus concerner que le bâtiment Bellevue.
6. Allée vers la cour de mûriers : les travaux sont terminés et donnent entière satisfaction.
7. Interphones-visiophones - Il reste des problèmes à résoudre avec le prestataire : suppression de l'ancienne plaque ; noms à corriger/compléter ; remise en service des sonnettes sur les paliers des appartements ; remise de modes d'emploi. **Urgent !**

Commentaire post visite : ERDE a pris rendez-vous le 4/11 avec M. Poss pour mardi 8/11 à 11 h.

Installations électriques

8. Éclairage intérieur - Blocs d'éclairage en sous-sols : M. Richir (VR-Énergie) est à nouveau intervenu pour traiter tous les dysfonctionnements constatés. Il n'exclut pas d'avoir à intervenir encore dans la mesure où son fournisseur a effectivement découvert un défaut de fabrication. **Maintenir la vigilance et faire remonter tout problème pendant l'année de garantie.**
9. Garages Gd-Pin - Une surconsommation d'énergie électrique a été observée au niveau du compteur dédié à l'éclairage des garages et caves du Gd-Pin, par rapport à la consommation moyenne des mêmes compteurs dans les autres bâtiments. Il convient d'en explorer les causes. Une part correspond au branchement de l'éclairage extérieur proche du bâtiment suite à la rupture du câble d'alimentation pendant les travaux d'installation du compteur vert en 2013 qu'il conviendrait de reventiler en charges générales. Mais une autre part pourrait correspondre à des usages privatifs, autres que l'éclairage. Des prises électriques ont en effet été installées dans certains garages et caves sur l'ensemble de la résidence, alors qu'elles sont en principe interdites. Une analyse des consommations au niveau des compteurs dédiés avec un suivi dans le temps sera faite pour préciser le problème. Le problème de l'éclairage extérieur au niveau du Gd-Pin sera résolu avec l'opération de rénovation de l'ensemble du système d'éclairage extérieur de la résidence.
10. Éclairage extérieur – dysfonctionnements - Une demande d'intervention sera adressée à ERDE pour remédier aux petits dysfonctionnements identifiés, sans attendre la rénovation complète prévue. Il s'agit notamment de l'éclairage extérieur du Gd-Pin (cf. ci-dessus), de l'éclairage des enseignes de l'Olympia, Bellevue et Ste-Victoire, de l'enseigne de la résidence à l'entrée principale.
11. Éclairage extérieur : analyse technique des offres en cours par M. Sanial. VR-Energie prépare une

nouvelle offre dans sa composante génie-civil pour le 14 novembre.

Divers

12. Barres de sécurisation des échelles d'accès aux toits-terrasses : M. Carmille relance l'entreprise pour exécution des travaux.
13. Extincteurs : M. Carmille a transmis au CS le projet de contrat de maintenance actualisé de FLEURY-FEU. Les deux offres disponibles seront examinées lors de la prochaine réunion du CS.
14. Remise en état des systèmes de fermeture des placards électriques et autres.
 - Express-clés (Eddy Cuena) a terminé les travaux et a remis à M. Poss les clés des placards dont les serrures ne sont pas du type EDF. Ces clés concernent le local technique de certains bâtiments situé au sous-sol en pied d'escalier, sous la volée de l'escalier d'accès au palier du RdC. Un exemplaire a été remis au délégué d'immeuble ; l'autre sera remise à M. Enjalric.
 - Ces locaux, pour la plupart ignorés, présentent des opportunités notamment pour la gestion des poubelles, qu'il conviendra d'explorer.
 - La serrure du placard EDF au sous-sol de l'Olympia est défectueuse et doit être réparée par Express-clé.
15. Badge portes automatiques des garages : un représentant d'AAM a expliqué aux membres présents à la visite du 20/10 la conduite à tenir en cas de panne des portes de garage. Il affichera un mode d'emploi sur chaque porte.
Il propose de mettre en place un nouveau récepteur radio sur chaque porte de garage (hors Grand Pin, déjà équipé) en parallèle de l'existant : le matériel d'origine est obsolète et il n'est plus possible d'obtenir des télécommandes. Le devis se monte à 192 € par porte. Il sera alors possible de disposer de télécommandes ouvrant toutes les portes : utile pour les membres du conseil syndical, les entreprises...
Résolution à proposer à l'assemblée générale.
Le coût du remplacement d'une porte de garage est de 9 000 à 12 000 € suivant le modèle.
16. Bellevue - local vélos : la fuite sur le tuyau EU est réparée ; les encombrants ont été évacués.
17. M. Füredi signale une fuite au niveau du collecteur de la descente dans les garages du bâtiment Estaque. M. Carmille a établi un ordre de service pour ENB qui n'est toujours pas intervenu.
18. Local technique Hermitage : préciser le programme d'aménagement et rechercher des devis à présenter à la prochaine AG.
19. Arrêté des comptes : M. Carmille va tenter d'obtenir rapidement les dernières factures. Il proposera une date dans la deuxième quinzaine de novembre pour la vérification par MM. Carron, Poss et Wolkowitsch.
20. Prochaine réunion du CS : M. Carron proposera un créneau pour l'organisation de cette réunion.

Prochaine visite

21. Jeudi 17 novembre 2016 à 9 h 30.