

17 novembre 2016 – Visite du syndic au Parc Cézanne

Membres du CS présents : MM. Carron, Füredi, Poss

Espaces verts

- 1) Accès toit-terrasse bloc-garages : les travaux sont terminés. M. Carmille relance l'entreprise pour la remise en place de la partie amovible de la balustrade et la restitution de la clé du local WC de l'Hermitage.
- 2) Fuite réseau d'arrosage : la fuite a été très précisément localisée par ECORES qui a remis son rapport. M. Carmille instruit avec ENEDIS (ex ERDF) la question de la sécurité de l'intervention à proximité du câble HTA. Il demandera un devis de réparation à ENB. Il convient également d'examiner les recours possibles dans le cadre du contrat d'assurance de la copropriété d'une part, et en matière de facturation par la Ville d'autre part. La réparation devra être effective avant la prochaine saison d'arrosage (début avril 2017).

Fuites du toit-terrasse bloc-garages

- 3) ECORES a proposé un devis pour un montant de 1500 €. M. Carmille propose de rechercher un devis concurrent auprès d'un autre prestataire.

Mise en œuvre des décisions de l'AG

- 4) Vide-ordures : tous les VO sauf Bellevue ont été condamnés et désinfectés. M. Carmille demande à SMA d'actualiser son contrat pour le seul bâtiment Bellevue.
- 5) Interphones-visiophones - Problèmes en suspens : suppression de l'ancienne plaque ; noms à corriger/compléter ; remise en service des sonnettes sur les paliers des appartements ; remise de modes d'emploi. ERDE est intervenu le 8/11. Il a rectifié les noms mal orthographiés et pris les mesures des platines à changer. Il a promis de communiquer les modes d'emploi, y compris par voie électronique – sans suite à ce jour. Il a expertisé les solutions pour la remise en service des sonnettes palières et devait remettre son rapport à son directeur. M. Carmille relance ERDE pour solder cette affaire.

Installations électriques

- 6) Rénovation de l'éclairage intérieur – dysfonctionnements à traiter dans le cadre de la garantie de parfait achèvement du marché de travaux VR-Énergie : une visite conjointe est intervenue le 16/11/16 en présence de M. Richir (VR-Énergie), de son fournisseur, Matthieu Bruneel (Feilo Sylvania), de M. Sanial, et des représentants du conseil syndical.
 - a) Blocs d'éclairage en sous-sols : M. Bruneel a reconnu un défaut de fabrication et va établir un rapport à sa hiérarchie préconisant le remplacement de tous les matériels installés en sous-sol. Ce remplacement devrait intervenir dans un délai d'une quinzaine de jours par les soins de M. Richir.
 - b) Blocs d'éclairage installés dans les goulottes sur les paliers d'appartement : une visite exhaustive a permis de détecter que 7% des appareils ne fonctionnent pas. M. Richir s'est engagé à remplacer les tubes défectueux. Mais il apparaît que la durée de vie effective de ces tubes défectueux (de l'ordre d'une année) est sans commune mesure avec leur durée de vie conventionnelle (15 000 heures). M. Richir interrogera son fournisseur (autre que celui des blocs en sous-sols). Il convient donc de rester vigilant sur ce point dans le cadre de la garantie du marché.
- 7) Éclairage extérieur – dysfonctionnements divers : ERDE a remédié aux dysfonctionnements identifiés sur l'éclairage des enseignes de l'Olympia, Bellevue et Ste-Victoire. Mais il reste à traiter le cas de l'enseigne de la résidence à l'entrée principale et du lampadaire proche du poste de livraison du gaz.
- 8) Éclairage extérieur – travaux de rénovation : VR-Énergie a sollicité un nouveau report, au plus tard le 21/11, pour la remise de sa nouvelle offre avec un nouveau partenaire pour les travaux de génie-civil. L'analyse des offres sera finalisée avec M. Sanial, pour être présentée à la prochaine réunion du CS.

Local Hermitage (sanitaires ; archivage ; stockage)

- 9) Le programme d'aménagement du local peut être précisé comme suit :
 - a) changement de la robinetterie et plomberie du lavabo et de la cuvette WC (chasse d'eau) ;
 - b) enlèvement des pièces métalliques à la base des murs ;
 - c) mise en place d'un cloisonnement pour isoler le coin toilette du local ;
 - d) nettoyage, ragréage et mise en peinture du sol, des murs, et du plafond ;
 - e) changement du miroir cassé au-dessus du lavabo ;

- f) une armoire de sécurité pour stockage des clés, badges, télécommandes, et divers ;
 - g) une armoire pour archivage de documents : archives copropriété...
 - h) une petite table et deux chaises.
- 10) M. Carmille demande un devis à ENB pour les quatre premiers points du programme ci-dessus.
- 11) Un budget global sera présenté au vote de la prochaine AG, afin d'obtenir son mandat pour l'aménagement de ce local.

Fibre FTTH

- 12) Les travaux de raccordement des particuliers au réseau FTTH par ORANGE sont en cours. Le passage dans les parties communes en apparent est formellement interdit, selon l'accord passé avec ORANGE, sauf accord du syndic donné au cas par cas.
- a) Le cas particulier du T3 au RdC du Ste-Victoire est examiné ce jour en présence de la propriétaire et de l'entreprise mandatée par ORANGE. Le syndic, après avis favorable des représentants du CS, donne son accord sur la solution proposée par l'entreprise dans la mesure où l'impact visuel sur le palier des appartements est minime.
 - b) En revanche, l'installation pour l'appartement situé en vis-à-vis a été réalisée en apparent, sans l'accord du syndic, et de façon inacceptable. M. Carmille adressera une mise en demeure de remédier à cette situation au propriétaire et à ORANGE.

Collecte sélective des déchets ménagers

- 13) À l'occasion de la nouvelle organisation mise en place par la métropole Aix-Marseille Provence pour la collecte des déchets ménagers, il apparaît opportun de conduire une réflexion au niveau de la copropriété pour créer les conditions les plus favorables possibles pour une collecte plus sélective. M. Carmille organisera, à l'occasion d'une prochaine visite bimensuelle, une discussion avec un représentant du service compétent de la métropole.

Divers

- 14) Barres de sécurisation des échelles d'accès aux toits-terrasses : M. Carmille précise que la prestation est réalisée (*à vérifier in situ lors de la prochaine visite*).
- 15) Remise en état des systèmes de fermeture des placards électriques et autres : la serrure du placard EDF au sous-sol de l'Olympia n'a toujours pas été réparée par Express-clé.
- 16) Portes automatiques des garages (AAM) :
- a) M. Carmille remet ce jour un jeu de télécommandes à conserver dans le futur local de l'Hermitage, après qu'il aura été aménagé. Dans cette attente, elles sont conservées par JL Poss.
 - b) Dans l'attente d'un mode d'emploi à afficher sur chaque porte par AAM.
- 17) Le constat est fait ce jour que la fuite signalée par M. Füredi au niveau du collecteur de la descente dans les garages du bâtiment Estaque a bien été réparée.
- 18) Arrêté des comptes : M. Carmille fait le point des dernières factures en attente et proposera une date pour la vérification par MM. Carron, Poss et Wolkowitsch avant fin novembre.
- 19) Vérifier à l'occasion de la prochaine visite du syndic, la conformité d'une installation constatée sur la loggia du T4 au dernier étage de l'Estaque.
- 20) La prochaine réunion du CS se tiendra le lundi 5 décembre 2016.

Prochaine visite

21. Jeudi 1^{er} décembre 2016 à 9 h 30.