



PARC CEZANNE : visite technique du 16 Octobre 2019 à 10 h 00

Membres CS présents : Mme D'ONORIO, MM. CARRON, FUREDI et POSS

Copropriétaires présents : Mme THIBAUT, M. WOLKOWITSCH

CGIMMOBILIER : Mme GLATIGNY

1. ESPACES VERTS :

Pour poursuivre le programme d'amélioration des espaces verts, deux devis ont été demandés à Jardin Sestian pour le réaménagement des espaces verts sur le pourtour du Bellevue (devis 1), et sur la zone des 4 pins entre la haie et la voie d'accès aux garages de l'Arlequin (devis 2). Jardins Sestian examinera la faisabilité d'atténuer dans la mesure du possible l'impact visuel du vis-à-vis entre les logements du Bellevue et de l'Olympia.

Il sera demandé un devis à Jardin Sestian pour couper la vigne vierge sur le côté de l'Olympia. Se posera ensuite la question du nettoyage de la façade.

2. RÉVISION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ :

Un rendez-vous a été organisé le 9 octobre avec Me Hage pour discuter de ses propositions en matière de révision du règlement de copropriété. Suite à ce rendez-vous, Me Hage doit faire une proposition de rédaction qui se substituera au règlement de copropriété actuel. Il lui sera demandé un retour pour mi-novembre.

Par la suite une réunion de présentation sera organisée avant l'assemblée générale ordinaire.

3. HERMITAGE

Les travaux de réfection des parties communes sont en cours ; une réunion de chantier a été faite en présence de M. Delon (société AHMS) à l'initiative de M. Levrel.

Il sera demandé à NEJ de procéder au nettoyage des vitres et structures des vitres de la cage d'escalier et de la porte d'entrée (date d'intervention à communiquer au préalable).

AHMS doit nous transmettre un devis pour le revernissage des portes palières individuelles.

Une boîte pour les publicités sera mise en place par Pacarénovation.

4. ESTAQUE

- Un devis est demandé à AHMS pour la remise en peinture des portes de cabine ascenseur.

⇒ M. Delon a été relancé lors de la réunion de chantier de l'Hermitage.

- Des résidents signalent que la maçonnerie autour des montants des portes de garages se fissure. Ces éléments sont privatifs, s'agissant d'un remplissage entre la structure béton et le cadre métallique de la porte. Toutefois une action commune sera entreprise pour l'ensemble des bâtiments.

⇒ Un devis est demandé à Pacarénovation pour une solution commune à tous les garages de tous les bâtiments concernés par ce problème, portant sur une dizaine de portes au total.

La société sera relancée.

- Lors de la visite, M. Furedi signale une infiltration au niveau d'un tuyau d'évacuation dans les garages.

⇒ M. Furedi nous informe ne pas avoir été contacté. M. Barthélémy sera de nouveau relancé.

- L'ancienne boîte pour les publicités sera remise en place par Pacarénovation.

5. BELLEVUE

- Mme d'Onorio nous rappelle être opposée à la solution proposée par M. Massol pour la reprise du nez de son balcon. Nous restons dans l'attente de la réponse de l'entreprise à la demande de devis qui lui a été adressée.

- L'assemblée générale extraordinaire sera convoquée début décembre pour décider la réalisation des travaux de réfection du toit-terrace. M. Carron a rédigé une note de synthèse pour une complète information des copropriétaires ; elle sera diffusée après avis de Mme Olivari, et de SOL.A.I.R. à propos des liens avec le diagnostic technique en cours d'analyse.

- Le détecteur de présence au 1^{er} étage est encore en panne.

⇒ Signalement à ERDE pour une solution pérenne.

- ⇒ Suite aux travaux de remplacement des boîtes aux lettres et afin d'éviter la multiplication d'étiquettes différentes de « Stop pub » le bâtiment Bellevue a retenu le modèle de référence ci-dessous (écriture blanche sur fond noir - modèle de référence sur la boîte aux lettres de Mme Carozzi-Taviani).
Une note en ce sens sera déposée dans l'ensemble des boîtes aux lettres du bâtiment.



6. OLYMPIA :

Il a été constaté une fuite sur le réseau d'alimentation d'eau chaude chauffage.

- ⇒ Cofely sera relancé pour obtenir leur devis.

Suite aux signalements d'infiltrations, M. Barthélémy sera relancé pour une prise de rendez-vous avec M. et Mme Wolkowitsch.

7. SAINTE VICTOIRE

- M. Derriennic nous signale la présence d'une infiltration d'eau dans son garage à côté du tuyau d'évacuation des eaux de la loggia de l'appartement au-dessus.
Il sera procédé à la recherche de l'occupant de l'appartement situé au-dessus (T4B)
- Les fixations de la plaque d'identification du bâtiment située à l'entrée du bâtiment ne tiennent plus.
⇒ Il sera demandé à AHMS de procéder à sa refixation.
- Koné sera relancé pour obtenir leur rapport complet sur la panne prolongée de l'ascenseur. Compte tenu de la durée importante de l'interruption du service, il convient de faire la part imputable à la réactivité de l'entreprise, et la part imputable au délai d'approvisionnement des pièces défectueuses.

8. GRAND PIN

Le local poubelle n'est pas très propre.

- ⇒ Un rappel est fait à la société NEJ pour qu'une attention particulière soit portée à l'ensemble des locaux poubelles.

9. ARLEQUIN

- Suite aux signalements de fuites visibles dans les garages le long des descentes d'eaux usées et chez Mmes Miralles et Sauné.

⇒ M. Barthelemy est relancé pour la finalisation de son diagnostic pour l'établissement d'un devis.

- L'ancienne boîte pour les publicités sera remise en place par Pacarénovation.

10. Travaux d'électricité – Compteur ENEDIS

Une intervention était prévue le 11 juillet entre 8h et 12h mais le technicien est reparti sans avoir effectué son intervention. Un nouveau rendez-vous doit être programmé.

- ⇒ ENEDIS sera de nouveau relancé pour la programmation d'un nouveau rendez-vous.

11. Diagnostic technique global

À la demande du cabinet SOLAIR, certains appartements seront visités en novembre.

- ⇒ Nous contactons SOLAIR pour la planification des rendez-vous.

Une réunion de présentation des résultats est prévue le 11 décembre 2019 à 18h00 à l'Hôtel OCEANIA.

12. Travaux de voirie

Le démarrage des travaux est repoussé à mi-novembre.

Un affichage sera fait sur la résidence pour que les résidents soient informés au préalable.

Au niveau des stationnements vers l'entrée des garages de l'Estaque, il est constaté la présence d'un stop park sur un emplacement de stationnement

- ⇒ Il sera demandé à M. Levrel s'il souhaite le conserver, à défaut celui-ci sera supprimé.

Devis DC5316 Parking Bat Arlequin

Traitement de la moitié du parking le 18/11 et de l'autre moitié le 19/11

Devis DC5313 Parking vers Estaque ; devis DC5314 Accès garage Bellevue

Préparation du 20/11 au 21/11

Enrobé le 22/11 (À noter que l'accès ne sera bloqué que le 22/11 de 12h à 15h)

Devis DC 5315 Accès garage Olympia

Préparation du 20/11 au 21/11

Enrobé le 22/11 (À noter que l'accès ne sera bloqué que le 22/11 de 10h à 13h)

13. Bouches incendie

Le devis de MADIS n°PRO-PR1909-7726 mentionne un taux de TVA erroné et le montant des frais de déplacement est considéré comme trop élevé.

⇒ Il sera demandé à MADIS d'actualiser son devis en ce sens.

Concernant les travaux de réparation de la fuite sur le réseau d'alimentation d'eau de la borne incendie située à gauche de l'entrée Sainte Victoire, il sera demandé un rendez-vous sur site à Extraloc pour le 7 novembre à 10h (terrassment et réparation du tuyau acier).

Il sera demandé à Pacarénovation un prix pour le dégagement du tuyau supposé fuyard lors de la réalisation des travaux d'enrobé.

14. DIVERS

- À gauche de la porte d'entrée du bloc-garages depuis la cour des mûriers, une dalle béton est détériorée. Dans la cour des mûriers, des pierres de dallage sont désolidarisées vers les bâtiments Estaque et Hermitage.
Devis EMB : 2 255€
Devis Brucelle : 1 567,50€
- ⇒ Demande de devis à la dernière société intervenue pour la reprise de l'allée d'accès à la cour des mûriers depuis l'entrée des garages de l'Estaque (ferratojeanchristophe@hotmail.fr). Une demande a également été faite auprès de la société AHMS.
- Le courrier d'accueil mis au point avec le conseil syndical sera diffusé à l'ensemble des copropriétaires et résidents.
- Un suivi des consommations électriques des caves et garages sera effectué pour détecter d'éventuelles installations privatives non autorisées de type caves à vin ou congélateurs dans les caves.
- Un contrôle des toitures sera effectué par les Couvreurs de proximité ainsi que le nettoyage des descentes d'eaux pluviales dans l'hiver. Dans les comptes rendus communiqués, celui du Grand Pin était manquant.
Celui-ci sera communiqué au Conseil Syndical ainsi que le contrat correspondant.
- Un devis sera demandé à la société Aix anti nuisibles pour un suivi régulier des boîtes installées dans le garage Olympia/Sainte Victoire.
- Suite au décès d'un propriétaire à l'Arlequin, il sera procédé à la recherche du notaire en charge de la succession. Son véhicule stationné dans l'allée centrale ne peut pas être déplacé.
- Suite aux travaux de remplacement des boîtes aux lettres, il est constaté la multiplication d'étiquettes différentes de « Stop pub ». Dans un souci d'harmonisation de l'aspect général de la copropriété, un courrier sera adressé à chaque résident afin qu'une uniformité soit réalisée pour chaque bâtiment pour pallier toute prise d'initiative individuelle. Pour le bâtiment Bellevue, le modèle de référence est écriture blanche sur fond noir (modèle de référence sur la boîte aux lettres de Mme Carozzi-Taviani). Pour le bâtiment Arlequin, il sera demandé à Edelen, la transmission d'étiquette « Stop Pub », il semblerait que celles-ci n'ont pas été remises avec les clés des boîtes aux lettres.
- Une réunion du Conseil Syndical sera organisée dans la première quinzaine de décembre.

La prochaine visite aura lieu le jeudi 7 novembre 2019 à 10h00.

LE SYNDIC