



PARC CEZANNE : visite technique du 7 Novembre 2019 à 10 h 00

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

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.

Le devis de Jardin Sestian pour la suppression de la vigne vierge sur la façade de l'Olympia est validé.

Une consommation d'eau d'arrosage plus importante qu'habituellement a été constatée. Jardins Sestian a vérifié qu'il n'y avait pas de dérive sur le compteur vert et donc qu'il n'y a pas de fuite sur le réseau principal d'arrosage.

2. RÉVISION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ :

Un rendez-vous a été organisé le 9 octobre avec M^e Hage pour discuter de ses propositions en matière de révision du règlement de copropriété. Suite à ce rendez-vous, M^e Hage doit faire une proposition de rédaction qui se substituera au règlement de copropriété actuel. M^e Hage doit faire un retour pour mi-novembre et sera relancé en ce sens en demandant la confirmation de prise en compte des dernières ordonnances.

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 visite de chantier a été faite.

La société NEJ est en train de procéder au nettoyage des vitres et structures des vitres de la cage d'escalier et de la porte d'entrée sur l'ensemble du bâtiment.

- AHMS doit nous transmettre un devis pour le revernissage des portes palières individuelles – à relancer.
- Une boîte pour les publicités sera mise en place par Pacarénovation – à relancer.
- Il est constaté de nombreux néons grillés sur les paliers.
 - ⇒ ERDE sera missionné pour procéder au remplacement des éléments défectueux.

4. ESTAQUE

- Un devis a été demandé à AHMS pour la remise en peinture des portes de cabine ascenseur.
 - ⇒ Attente du retour du bâtiment
- 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 de nouveau relancée.
- L'ancienne boîte pour les publicités a été remise en place par Pacarénovation.

5. BELLEVUE

- L'assemblée générale extraordinaire sera convoquée pour le 5 décembre pour décider la réalisation des travaux de réfection du toit-terrasse. M. Carron a rédigé une note de synthèse pour une complète information des copropriétaires ; elle a été annexée à l'ordre du jour de la convocation.
- La commande du diagnostic amiante obligatoire en préalable au démarrage des travaux a été lancée.

6. OLYMPIA :

- Il a été constaté une fuite sur le réseau d'alimentation d'eau chaude. Suite à l'intervention de Cofely, le calorifugeage n'a pas été remis en place.
 - ⇒ Il sera demandé à Cofely de reprendre le calorifugeage et à quel titre a été faite son intervention, aucun devis n'ayant été transmis à Mme Clément, s'agissant de la composante P3 du contrat de gestion du chauffage.
- Suite aux signalements d'infiltrations, M. Barthélémy sera une nouvelle fois relancé pour une prise de rendez-vous avec M. et Mme Wolkowitsch pour investigations.
- La porte automatique d'accès aux garages a été réparée.

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 de ce garage (T4B notamment à l'aide du tableau de suivi des consommations d'eau).
- 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 – relancer.
- ⇒ Le relevé des compteurs d'eau individuels fait apparaître que l'un des logements n'a fait l'objet d'aucun relevé depuis plusieurs années.
 - ⇒ Le propriétaire sera contacté pour remédier à cette anomalie.
- Il est constaté que le store de l'appartement de M. SABATIER est cassé et la toile déchirée.
 - ⇒ Un courrier lui sera adressé demandant la réparation ou la suppression de son store pour éliminer l'impact visuel négatif sur la façade du bâtiment.

8. GRAND PIN

- La société NEJ a mené une action particulière sur les locaux poubelles de l'ensemble de la résidence.
- La consommation électrique sur le compteur des box-garages et caves du Grand Pin reste très supérieure à celle des autres bâtiments.
 - ⇒ Il sera demandé à ERDE de procéder à une expertise de l'ensemble de l'installation pour comprendre d'où vient cet écart.

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. Barthélémy a procédé à des investigations et met en cause le raccordement des WC de l'appartement de la sté IBIS (M Ripoll).
 - ⇒ Suite à notre rencontre avec Mme Sauné, nous contacterons le propriétaire de l'appartement pour l'informer de la situation pour action.
- L'ancienne boîte pour les publicités n'a pas été posée au bon endroit
 - ⇒ Le signalement sera fait à la société pour que la boîte soit posée en bas à droite du bloc boîtes aux lettres. Les trous devront être rebouchés.

10. Travaux d'électricité – Compteur ENEDIS

Une intervention était prévue le 11 juillet entre 8 h et 12 h 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 (téléphone, mails et courriers recommandés).

11. Diagnostic technique global

À la demande du cabinet SOLA.I.R., certains appartements seront visités en novembre.

Une réunion de présentation des résultats est prévue le 11 décembre 2019 à 18 h 00 à l'Hôtel OCEANIA.

12. Travaux de voirie

Le démarrage des travaux est repoussé au 18 Novembre.

Un nouvel affichage sera fait sur la résidence quelques jours avant le démarrage des travaux pour rappeler aux résidents la réalisation des travaux.

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 ; M. Levrel a indiqué vouloir le conserver

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 est retenu par le conseil syndical et sera validé après réalisation de la réparation du réseau d'alimentation de la bouche. Il sera demandé à la société de contacter impérativement M. CARRON avant de réaliser l'intervention.

Cette intervention portera sur les deux bouches incendie de la résidence. Une intervention de maintenance sera également réalisée sur la vanne automatique de régulation de la pression de service installée en tête du réseau d'eau potable.

Concernant les travaux de réparation de la fuite sur la conduite d'alimentation de la borne incendie située à gauche de l'entrée Sainte Victoire, nous avons rencontré la société Aixtraloc et attendons son devis.

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€
 - Devis FERRATO : en attente de réception
 - Devis AHMS : en attente de réception
- Le courrier d'accueil mis au point avec le conseil syndical sera diffusé à l'ensemble des copropriétaires et résidents.
- Le suivi des consommations électriques des caves et garages réalisé par le conseil syndical n'a pas détecté d'anomalies autres que celle mentionnée ci-dessus pour le Gd-Pin. Il est rappelé que le branchement d'équipements privatifs de type caves à vin ou congélateurs dans les caves n'est pas autorisé sur le circuit alimenté depuis le compteur collectif.
- Un contrôle des toitures sera effectué par les Couvreurs de proximité ainsi que le nettoyage des descentes d'eaux pluviales dans l'hiver. Le devis actualisé avec l'ensemble des bâtiments a été reçu.
- Un suivi régulier des boîtes installées dans le garage Olympia/Sainte Victoire pour éliminer les nuisibles sera effectué.
- 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 Arlequin, il sera demandé à Edelen, la transmission d'étiquette « Stop Pub » supplémentaire pour remise aux résidents.
- Un point sera fait sur la réalisation des audits quinquennaux des ascenseurs.
- Un courrier sera adressé aux services de la Poste (PPDC Aix les Milles 30 rue Guiramand 13290 LES MILLES) concernant le niveau de sécurisation des verrous PTT installés sur les nouvelles boîtes aux lettres.
- Une réunion du Conseil Syndical est planifiée le 3 décembre à 18 h 00.

La prochaine visite aura lieu le jeudi 21 novembre 2019 à 10 h 00.

LE SYNDIC