



## PARC CEZANNE : visite technique du 5 Décembre 2019 à 10 h 00

**Membres CS présents :** Mmes D'ONORIO et WOLKOWITSCH, MM. CARRON et POSS

**Copropriétaires présents :** M. WOLKOWITSCH

**Entreprise :** PACARENOVATION

**CGIMMOBILIER :** Mme GLATIGNY

### **1. ESPACES VERTS :**

Pour poursuivre le programme d'amélioration des espaces verts, deux devis ont été demandés à Jardins 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. Jardin Sestian sera relancé.

Le devis de Jardins Sestian pour la suppression de la vigne vierge sur la façade de l'Olympia a été validé. Il sera redemandé à Jardins Sestian de communiquer la date prévisionnelle de son intervention.

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. Ce point est mis en suspens jusqu'à la remise en fonction de l'arrosage.

### **2. RÉVISION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

Un rendez-vous a été organisé le 9 octobre avec M<sup>e</sup> Hage pour discuter de ses propositions en matière de révision du règlement de copropriété. Suite à ce rendez-vous, M<sup>e</sup> Hage doit faire une proposition de rédaction qui se substituera au règlement de copropriété actuel. M<sup>e</sup> 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. M<sup>e</sup> Hage nous informe que l'ordonnance du 30 octobre 2019 entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> juin 2020. En conséquence, il sera demandé à M<sup>e</sup> Hage s'il est opportun de présenter la mise à jour du règlement de copropriété ou s'il est préférable d'attendre l'entrée en vigueur de cette ordonnance.

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 ; la société AHMS nous informe d'une fin de chantier vers la mi-décembre.
- Il est constaté de nombreux néons grillés sur les paliers.
  - ⇒ ERDE sera relancé 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 (209 €).
  - ⇒ Avant de passer commande de ce devis, un point sera fait sur la présence d'amiante. Un diagnostic amiante est en cours sur l'ensemble de la résidence
- 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.
  - ⇒ Pacarénoovation : Devis DC6578 d'un montant de 935 € TTC pour 10 unités. Ce devis est valable pour l'ensemble des propriétaires de garages de la résidence rencontrant cette problématique.

## 5. BELLEVUE

- L'assemblée générale extraordinaire est 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.
- Le diagnostic amiante obligatoire en préalable au démarrage des travaux est en cours.
- Les fixations de la plaque d'identification du bâtiment située à l'entrée du bâtiment ne tiennent plus.  
⇒ La société AHMS sera mandatée pour intervention.
- Suite à l'intervention de M. Barthélémy sur une colonne d'évacuation d'eau de la résidence, il est constaté que la réparation du tuyau d'évacuation de la machine à laver de l'appartement du rez-de-chaussée n'a pas encore été fait.  
⇒ L'occupante de l'appartement nous indique que le remplacement sera fait dans le week-end.

## 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 Clémens, s'agissant de la composante P3 du contrat de gestion du chauffage.  
N'ayant eu aucun retour de leur part, Cofely sera relancé. Mme Clémens sera également relancée pour connaître la date de sa prochaine visite.
- La boîte à papier n'a pas été refixée sous le bloc boîtes aux lettres.  
⇒ Pacarénovation doit programmer son intervention.
- Il est constaté que le plexiglas assurant l'étanchéité entre le bâtiment et le porche est cassé.  
⇒ Pacarénovation procédera au remplacement de la partie cassée.

## 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 semblerait que l'appartement situé au-dessus de ce garage soit celui de Mme de Garam. M. Barthélémy sera relancé pour effectuer une recherche de fuite et pour voir si ces infiltrations peuvent être en lien avec les infiltrations liées aux fuites de chauffage de ce printemps.
- Le relevé des compteurs d'eau individuels fait apparaître que l'un des logements (M. SABATIER) n'a fait l'objet d'aucun relevé depuis plusieurs années.  
⇒ Le propriétaire sera contacté pour remédier à cette anomalie. Un rappel sera fait.
- 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. Un rappel sera fait.

## 8. GRAND PIN

- La consommation électrique sur le compteur des box-garages et caves du Grand Pin reste très supérieure à celle des autres bâtiments.  
⇒ Avant intervention, ENEDIS demande si les installations électriques ont été contrôlées ; en conséquence, il sera demandé à ERDE de procéder à une expertise de l'ensemble de l'installation pour comprendre d'où vient cet écart (contact : Mme Thibault pour l'accès aux différentes parties privatives).

## 9. ARLEQUIN

- Suite aux signalements de fuites visibles dans les garages le long des descentes d'eaux usées et chez Mmes Sauné et Lamy-Blanchet, M. Barthélémy a procédé à des investigations et met en cause le raccordement des WC de l'appartement de la sté IBIS (M. Ripoll). Le plombier de la sté IBIS est intervenu lundi 2 décembre et indique que son raccordement n'est pas en cause. M. Barthélémy doit reprendre les investigations.  
⇒ La date d'intervention de M. Barthélémy sera communiquée aux personnes concernées.
- Une fuite d'eau se manifeste dans le garage de Mme Lamy-Blanchet, en provenance très vraisemblablement des salles d'eau des étages supérieurs. M. Barthélémy sera mandaté pour identifier l'origine de cette fuite dans les parties privatives.

## 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

Le cabinet SOL.A.I.R. a visité une quinzaine d'appartements au cours du mois de novembre. Une réunion de travail est intervenue avec le conseil syndical et le syndic.

Une réunion de présentation et de discussion est prévue le 11 décembre 2019 à 18 h 00 à l'Hôtel OCEANIA à laquelle tous les copropriétaires ont été invités.

## 12. Travaux de voirie

La réunion de réception des ouvrages exécutés a eu lieu en début de visite en présence de M. Perron, responsable de la société. Il lui est demandé :

- Au niveau des stationnements de l'Estaque : de tracer la dernière ligne blanche tout à droite pour matérialiser complètement cet emplacement et de remettre la bordure séparative avec les espaces verts comme à l'origine.
- Au niveau de l'accès au garage du Bellevue, aucune remarque n'a été formulée.
- Au niveau des stationnements devant l'Arlequin : des reprises ponctuelles d'enrobé à froid seront faites au niveau des stationnements 11, 12 et 13. Il sera également procédé à une remise en peinture.
- Au niveau de l'accès aux garages Olympia et Ste Victoire : un comblement de la plaque métallique sera fait.
- De manière générale un ratissage sera fait pour la finition des limites d'intervention.
- La société s'engage à faire les travaux le 6 décembre.

## 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 reçu le devis de Aixtra TP. Un devis concurrent a été demandé à ATPRT, sans réponse pour le moment. La société Pacarénovation a également été consultée.

## 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 – à relancer ;
  - Devis AHMS : 770 € ;
  - Devis Pacarénovation : en attente.
- 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 a été adressé à chaque résident afin qu'une uniformité soit trouvée pour chaque bâtiment pour pallier toute prise d'initiative individuelle.  
Pour le bâtiment Arlequin, il a été remis des étiquettes « Stop Pub » supplémentaires pour remise aux résidents. Il sera demandé la fourniture d'étiquettes supplémentaires pour l'Estaque, l'Hermitage et l'Olympia.
- Un point sera fait sur la réalisation des audits quinquennaux des ascenseurs – attente de date d'intervention.
- Un courrier a été 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. À ce jour nous n'avons pas eu de retour, un courrier de relance sera fait.
- Il est demandé à Pacarénovation de chiffrer le remplacement d'un poteau en bois au niveau des stationnements de l'Arlequin. La société communiquera également le devis de rehausse de l'ensemble des poteaux.
- Le planning des visites 2020 sera transmis prochainement au Conseil Syndical.

**La prochaine visite aura lieu le jeudi 19 Décembre 2019 à 10 h 00.**

**LE SYNDIC**