



PARC CEZANNE : visite technique du 19 Décembre 2019 à 10 h 00

Membres CS présents : 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 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.

Il est demandé à Jardin Sestian de prendre rendez-vous avec M. Carron pour l'établissement d'un devis de création d'une rigole afin de mieux diriger l'eau vers les évacuations au niveau du toit-terrasse du bloc garage.

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 nous informe que l'ordonnance du 30 octobre 2019 entrera en vigueur au 1^{er} juin 2020. En conséquence, il sera demandé à M^e 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. Dans la seconde hypothèse, il sera demandé si cela est compris dans sa prestation. Par la suite, une réunion de présentation sera organisée avant l'assemblée générale ordinaire.

3. HERMITAGE

- Les travaux de réfection des parties communes sont finis. La réunion de réception aura lieu le 9 janvier à 10 h 30 sous réserve de la disponibilité de M. Levrel.
- Il est constaté de nombreux néons grillés sur les paliers.
⇒ ERDE sera relancé pour procéder au remplacement des éléments défectueux.

4. ESTAQUE

- Le devis AHMS pour la remise en peinture des portes de cabine ascenseur d'un montant de 209 € est validé.
- 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.
⇒ Pacarénovation : 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. Un courrier sera adressé à l'ensemble des propriétaires de garages pour que les personnes intéressées par cette action groupée se manifestent.

5. BELLEVUE

- L'assemblée générale extraordinaire du 5 décembre a voté la réalisation des travaux de réfection du toit-terrasse sans le lot fumisterie. M. Carron s'interroge sur la réalisation de ces travaux hors la présence d'une maîtrise d'œuvre
- Les fixations de la plaque d'identification du bâtiment située à l'entrée du bâtiment ne tiennent plus.
⇒ La société AHMS sera relancée pour intervention.

6. OLYMPIA

- La boîte à papier n'a pas été refixée sous le bloc boîtes aux lettres.
⇒ Pacarénovation doit programmer son intervention – À relancer
- 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 – À relancer
- Il sera demandé à Pacarénovation de remettre la plaque manquante au niveau de la poignée de la porte d'entrée du bâtiment.

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.
⇒ Un nouveau courrier sera adressé au propriétaire pour qu'il prenne rendez-vous pour la pose de compteur.
- Il est constaté que le store de l'appartement de M. Sabatier est cassé et la toile déchirée.
⇒ Un nouveau courrier sera adressé au propriétaire demandant la réparation ou l'enlèvement du store dont des morceaux tombent.

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) - À relancer.

9. ARLEQUIN

- Suite aux signalements de fuites visibles chez Mmes Sauné et Lamy-Blanchet, M. Barthélémy a procédé à de nouvelles investigations suite au passage du plombier de la société IBIS. Un rendez-vous est prévu le 9 janvier à 9 h 00 chez M. Guedj pour poursuite des 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. M. Barthélémy met en cause l'une des salles d'eau de l'appartement de M. et Mme Carron.
- Il sera demandé à Pacarénovation de remettre la plaque manquante au niveau de la poignée de la porte d'entrée du bâtiment.

10. Travaux d'électricité – Compteur ENEDIS

Une intervention était prévue le 11 juillet 2019 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 une nouvelle fois relancé pour la programmation d'un nouveau rendez-vous (téléphone, mails et courriers recommandés).

11. Diagnostic technique global

Suite à la réunion de présentation et de discussion du 11 décembre 2019 à 18 h 00, le cabinet SOL.A.I.R. propose la tenue d'une seconde réunion courant janvier pour une présentation par bâtiment.

12. Travaux de voirie

Suite à la levée des réserves faites de Pacarénovation il est noté :

- Au niveau des stationnements de l'Estaque : la dernière ligne blanche a été tracée pour matérialiser complètement cet emplacement et la bordure séparative a été remise
- Au niveau des stationnements devant l'Arlequin : des reprises ponctuelles d'enrobé à froid ont été faites au niveau des stationnements 11, 12 et 13 ainsi que les reprises ponctuelles de peinture. Malgré les reprises effectuées, une nouvelle reprise devra être faite entre les lignes 12 et 13.
- Au niveau de l'accès aux garages Olympia et Ste Victoire : le comblement de la plaque métallique a été faite.

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 les devis de Aixtra TP et Pacarénovation.

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 – à relancer
- 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 dans l'hiver par les Couvreurs de proximité ainsi que le nettoyage des descentes d'eaux pluviales. 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 redemandé la fourniture d'étiquettes supplémentaires pour l'Estaque, l'Hermitage et l'Olympia à Edelen.
- Un point sera fait sur la réalisation des audits quinquennaux des ascenseurs – attente des rapports pour l'ensemble des bâtiments.
- 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 – À relancer.
- Suite à l'établissement du DTA il sera demandé à la société de reprendre la modélisation des bâtiments Olympia et Sainte Victoire.

- Bloc garage, il sera demandé aux expéditeurs de la demande de mise à l'ordre du jour de transmettre un projet de résolution en vue de la prochaine Assemblée générale.
- Coupure d'eau : le gestionnaire du réseau d'eau doit procéder au remplacement du réducteur de pression.
- Un devis sera demandé à SMA pour le curage du réseau d'eau pluviale devant les garages Olympia/Sainte Victoire.
- Le véhicule ventouse immatriculé CS 001 NK n'a pas bougé et la vignette d'assurance arrive à échéance dans les prochains jours.
- Deux devis seront demandés pour l'isolation des planchers bas des rez-de-chaussée.
- Le planning des visites 2020 sera transmis prochainement au Conseil Syndical.

La prochaine visite aura lieu le jeudi 9 Janvier 2019 à 10 h 30.

LE SYNDIC