



PARC CEZANNE : visite technique du 9 Janvier 2020 à 10 h 00

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

Copropriétaires présents : Mmes AUBERT et THIBAUT, MM. LEVREL, VINCENT et WOLKOWITSCH.

Entreprise : M. DELON (société AHMS)

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 une nouvelle fois 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 – À relancer

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. – À relancer

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

- Réception des travaux de reprise des peintures des parties communes. AHMS procédera à la reprise des plinthes du hall d'entrée abîmées.
- Il sera demandé à la société de ménage de procéder à un nettoyage de fin de chantier complet.
- Un devis sera demandé à NEJ pour le nettoyage des plantes.
- Il sera demandé à AHMS de contrôler l'éclairage intérieur qui ne s'allume plus le soir depuis la fin des travaux.

4. ESTAQUE

- Le devis AHMS pour la remise en peinture des portes de cabine ascenseur d'un montant de 209 € est validé. Demander à AHMS la confirmation de son intervention.
- 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 recensement des réponses reçues suite à l'envoi du courrier sera fait.

5. BELLEVUE

- L'assemblée générale extraordinaire du 5 décembre a voté la réalisation des travaux de réfection du toit-terrasse sans le lot fumisterie. Il convient de formaliser le contrat de travaux. M. Carron s'interroge sur la réalisation de ces travaux sans l'assistance 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 doit confirmer son intervention.

6. OLYMPIA

- La boîte à papier a été refixée sous le bloc boîtes aux lettres.
- Le plexiglas assurant l'étanchéité entre le bâtiment et le porche a été remplacé.
- La plaque manquante au niveau de la poignée de la porte d'entrée du bâtiment sera remise dans la journée.
- Il sera demandé à AHMS le remplacement du cache vis manquant au niveau de la plaque des anciennes boîtes aux lettres.

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 une nouvelle fois 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 rappel par 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 rappel des courriers précédents sera adressé au propriétaire demandant la réparation ou l'enlèvement du store dont des morceaux tombent.
- Le devis de l'entreprise ACTISUD a été validé pour la réparation des désordres identifiés sur l'étanchéité du toit-terrasse du Ste-Victoire. Des offres de service seront recherchées pour la mission de maîtrise d'œuvre de l'opération de réfection complète de cette étanchéité, afin d'être présentées au vote de la prochaine AG. Cette réfection complète s'avère indispensable considérant l'ancienneté du système existant.

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.
⇒ ERDE a établi un devis pour la pose d'un sous-compteur au niveau des garages. Un point sera fait avec l'entreprise avant validation d'une intervention.

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.
⇒ Un retour sera demandé à M. Barthélémy.
- La plaque manquante au niveau de la poignée de la porte d'entrée du bâtiment sera remise dans l'après-midi.
- Il est signalé des infiltrations dans le logement de M. Piligian. Ce dernier sera contacté pour plus d'informations.

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). Nos différents interlocuteurs seront sollicités.

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 après présentation du projet actualisé au Conseil Syndical.

12. Bouches incendie

Le devis Aixtra TP pour la réparation de la fuite sur la conduite d'alimentation de la bouche est validé.

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.

13. 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 de nouveau
 - Devis AHMS : 770 € ;
 - Devis Pacarénovation : en attente – à relancer de nouveau
- 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 Grand-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. Il sera demandé aux Couvreurs de proximité la date de leur intervention ainsi qu'un rapport par bâtiment.
- 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. Celles-ci seront remises au Conseil Syndical lors de la prochaine visite.
- Un point sera fait sur la réalisation des audits quinquennaux des ascenseurs – la société sera relancée pour la transmission des rapports pour tous les appareils.
- 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 nouveau courrier de relance sera envoyé. Les serrures des boîtes aux lettres de l'Olympia ont déjà été remplacées.
- Le devis de Pacarénovation pour le remplacement de 2 poteaux est validé : l'un sur le parking devant l'Arlequin, l'autre vers la descente des garages OLYMPIA/ Ste VICTOIRE.
- Suite à l'établissement du DTA il sera demandé à la société de reprendre la modélisation des bâtiments Olympia et Sainte Victoire qui n'est pas conforme à la réalité – à relancer.
- Un devis sera demandé à SMA pour le curage du réseau d'eau pluviale de l'ensemble de la résidence et non seulement devant les garages Olympia/Sainte Victoire.
- Le véhicule ventouse immatriculé CS 001 NK est parti.
- Deux devis seront demandés pour l'isolation des planchers bas des rez-de-chaussée – en cours.
- Le planning des visites 2020 sera transmis prochainement au Conseil Syndical.
- La fixation du groom du portillon au niveau des jardins à l'arrière de l'Hermitage a été réparée.
- Il sera demandé à AHMS de reprendre les fixations des panneaux nominatifs des entrées de bâtiments qui ne tiennent plus.

- Suite au devis d'AAM concernant la non-possibilité de créer de nouvelles télécommandes, il sera demandé à la société s'il est possible de nettoyer le système pour déprogrammer les télécommandes non utilisées et faire de la place. Il sera demandé à la société de préciser si tous les bâtiments sont concernés (hors Grand Pin)
- Il sera demandé à NEJ de veiller au nettoyage des portes communes des cages d'escaliers des bâtiments.

La prochaine visite aura lieu le jeudi 23 Janvier 2019 à 10 h 00.

LE SYNDIC