



PARC CEZANNE : visite technique du 19 novembre 2020 à 10 h 00

Membres CS présents : Mme THIBAUT, M. CARRON, M. POSS et M. WOLKOWITSCH

Copropriétaires présents : M. MANHAVAL

Entreprises présentes : ERDE, ENGIE, AHMS, ONE ENERGY

CGIMMOBILIER : Mme GLATIGNY

1. ISOLATION DES PLANCHERS BAS

L'ensemble des planchers bas ont été visités en présence de l'entreprise retenue pour procéder à l'isolation, One Energy, du chauffagiste, ENGIE, de l'électricien, ERDE et d'une société de multiservices, AHMS.

Il est constaté que le réseau de chauffage ne sera pas impacté par les travaux d'isolation.

ERDE doit actualiser son devis pour procéder au rabaissement des éclairages afin qu'ils ne soient pas noyés dans l'isolant

AHMS doit établir une proposition par bâtiment afin de procéder à l'enlèvement des coffrages situés dans les parties communes et les parties privatives pour que l'isolant soit le plus performant possible.

2. BORNAGE DE LA PROPRIETE CAILLET

À la demande de la SCP POUSSARD nous avons procédé à la réunion de bornage entre la propriété CAILLET et le Parc Cezanne.

Cette démarche a consisté à acter la délimitation des parcelles par la présence de murs séparatifs. La position des limites séparatives consistant en des constructions, elles sont incontestables.

3. RDV AIX IMMOBILIER CONSTRUCTION (villa Joanin)

- Comme suite à la discussion intervenue lors de la dernière AG, nous avons rencontré Mme Marion (AIC) en présence de Mme Macouin (résidente du Gd-Pin). Mme Marion nous a présenté l'esquisse du nouveau projet de construction sur la villa de M. Joanin. Il comporte 16 logements (T3/4 et T5), 1275 m² habitables, deux bâtiments R+1, 10 stationnements aériens et 28 en sous-sol.

Mme Marion propose l'acquisition d'une superficie à définir pour élargir le chemin d'accès, avec un échange de servitudes pour permettre l'accès aux espaces verts de la copropriété.

Le conseil syndical a fait état de l'avis qu'il a présenté à la dernière AG de la copropriété. Il est demandé à Mme Marion de présenter le projet d'aménagement de la voie d'accès avec les principes d'insertion paysagère et les axes de réduction des nuisances. Mme Marion nous fera un premier retour dans les jours à venir pour préciser sa demande.

Le Conseil Syndical a précisé à Mme Marion l'état des servitudes pour le passage des canalisations alimentant le Grand Pin (eau, chauffage, électricité...).

À ce jour nous n'avons pas eu de retour.

- Des propositions d'honoraires seront demandées à des avocats spécialisés (Me Merger, Me Gougot, Me Naudin ou autres) pour assister le conseil syndical et le syndic dans l'instruction de cette affaire, dans le cas où une proposition devrait être soumise à la décision de l'Assemblée Générale.

4. ESPACES VERTS

- Le devis d'amélioration des végétaux entre le Bellevue et l'Estaque a été validé par l'Assemblée Générale. Les travaux sont à prévoir pour le printemps.
- Sur le Chemin du Marbre Noir, la partie haute des végétaux (haie de cyprès) a été taillée. Un point a été fait avec Jardins Sestian qui engagera les travaux de régénération de la haie devant l'Hermitage, conformément à la décision actée dans le compte-rendu de la réunion du conseil syndical du 30 janvier 2020.
- Les devis de Jardins Sestian DC2853 et DC2853 de 432 € et 244,80 € pour l'abattage de l'orme mort devant le Bellevue, le nettoyage du micocoulier devant le Ste-Victoire, la coupe de branches vrillées et la plantation de sept troènes dans la haie de l'allée centrale sont validés. Les travaux ont été effectués.

- Il est constaté que des véhicules stationnent dans les espaces verts devant l'Arlequin. Jardins Sestian ne peut pas déplacer des pierres du hall du rez-de-chaussée de l'Hermitage pour les positionner en limite des espaces verts de l'Arlequin côté garage. La demande sera relancée après la réalisation des travaux d'isolation des planchers bas de la résidence.
- Jardins Sestian confirme l'éventuelle dangerosité de la grosse branche du pin à l'angle de l'Arlequin. Un devis doit être établi pour sa taille.
- Il sera demandé à Jardins Sestian de mettre en attente les travaux de création du drain sur le toit-terrasse du bloc-garages dans l'attente de l'avis du maître d'œuvre qui sera choisi par la prochaine AG.

5. RÉVISION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Suite au rendez-vous du 7 octobre, Me Hage doit nous faire parvenir un projet pour novembre. Il sera demandé à Me Hage la date prévisionnelle de son retour.

6. ESTAQUE

- M. Manhaval signale des traces d'infiltration dans le garage de Mme Mille. M. Barthélémy sera mandaté afin d'en déterminer la cause (nettoyage à grande eau du local poubelles ou fuite sur une canalisation). À relancer.

7. BELLEVUE

- Il semble qu'un climatiseur a été installé sur le balcon du lot 71. Un rappel sera fait à la personne concernée sur l'obligation de demande préalable à la réalisation de travaux impactant les parties communes. Attente d'un retour.
- Il sera demandé à AHMS d'établir un devis pour l'installation de rack à vélos. À relancer
- Le copropriétaire du lot 71 sera averti de la validation de sa demande pour le remplacement de sa porte de garage sous réserve que les câbles existants soient conservés.

8. OLYMPIA

- Des fuites existent toujours au niveau des évacuations d'eau d'une colonne. Nous organisons un rendez-vous avec l'ensemble des résidents concernés (MM. Brackman, Lalet, Obadia, Vincentelli, Averous et Wolkowitsch) pour investigations par M. Barthélémy en fonction des disponibilités des occupants.
- Au 3^e étage, il est signalé la présence de fourmis. Un point sera fait avant intervention d'une société spécialisée.

9. 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.
 - ⇒ M. Barthélémy doit réintervenir (voir avec Mme Peytavin de Garam pour avoir accès à son appartement). À relancer
- Suite au signalement de dégradations dans les parties communes par le déménagement de meubles de Mme Mailhos, Mme Lemoine, sa fille, a été contactée et l'assurance d'Emmaüs mise en cause. L'assureur de la copropriété sera relancé.
- Il sera demandé à M. Scognamiglio s'il peut être présent lors du rendez-vous avec le cabinet SOLAIR concernant la réfection de la toiture.

10. ARLEQUIN

- Suite aux signalements de fuites visibles chez Mmes Sauné et Lamy-Blanchet, le rapport de recherche de Phenix a été transmis à M. Barthélémy qui s'est rendu dans l'appartement de l'hoirie Dion. Aucun défaut n'a été constaté. M. Barthélémy a repéré la zone à ouvrir pour procéder à une inspection visuelle de la colonne d'évacuation. Suite à la réception du devis de Pacar et à un échange avec le plombier, il n'est pas opportun de procéder au rebouchage de l'ouverture faite dans le WC car une ouverture devra être refaite pour l'accès à la colonne.

11. GRAND PIN

Attente de la date de remplacement des boîtes aux lettres.

Engie sera interrogé sur le point de savoir s'ils ont été avertis de remplacement de radiateur et des matériaux employés.

12. Travaux d'électricité – Compteur ENEDIS

Suite au passage d'ENEDIS, un rendez-vous sera organisé avec M. Antunes et M. Sanial pour savoir qui doit procéder au déplacement du disjoncteur pour le positionner après le compteur. Relance à poursuivre.

13. Bouches incendie

- Suite à l'intervention de l'entreprise MADIS, il s'avère que les performances des deux poteaux incendie branchés sur le réseau d'eau potable ne sont pas conformes à la norme réglementaire. Il en est de même sur le poteau incendie situé sur le domaine public Chemin du Marbre Noir. La protection incendie n'est donc pas correctement assurée.
- Un courrier sera adressé à la régie des eaux pour demander le contrôle des débits d'eau.
- Il sera demandé à la société MADIS de planifier ses travaux pour mai 2021.

14. DIVERS

- Suite aux audits quinquennaux des ascenseurs, KONÉ nous a transmis les devis demandés par l'auditeur. Ces devis seront portés à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.
- Suite au devis d'AAM concernant la non-possibilité de créer de nouvelles télécommandes, AAM nous informe qu'un « nettoyage » du système n'est pas possible ; les anciens systèmes sont à micro interrupteurs, donc toutes les télécommandes sont avec une programmation identique. Un devis a été demandé à AAM pour équiper les portes automatiques des garages de sorte qu'elles puissent être commandées avec la même télécommande que celle du futur portail.
- Fermeture de la copropriété : ce sujet sera présenté à nouveau à la prochaine Assemblée Générale. Il sera demandé aux sociétés consultées d'actualiser leur devis et de présenter un projet pour la mise en œuvre d'un portail uniquement.
- Il a été demandé à AHMS de remplacer la dalle cassée à l'entrée de l'accès piéton au bloc garage par une plaque métallique. Suite aux précisions apportées, le devis est validé
- Concernant la reprise du portillon piéton, suite aux précisions apportées, le devis est validé.
- Une note de rappel sera faite à l'ensemble des résidents sur le fait qu'il est impératif de demander à la copropriété une autorisation préalable avant d'engager des travaux impactant les parties communes ou l'aspect général de la résidence (remplacement de radiateurs, de WC, de fenêtres, pose de climatisation, de store...). À faire et à diffuser au futur acquéreur au moment de l'établissement de l'état daté.
- Suite au courrier adressé à la mairie pour l'installation d'un miroir pour faciliter la sortie des véhicules, la mairie nous informe qu'il nous appartient d'y procéder en respectant un modèle précis. Nous attendons la transmission des coordonnées de leur fournisseur.

La prochaine visite aura lieu le jeudi 3 Décembre 2020 à 10 h 00.

LE SYNDIC