



PARC CEZANNE : visite technique du 17 décembre 2020 à 10 h 00

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

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. À relancer.

Suite à la réception des devis d'AHMS par bâtiment afin de procéder à l'enlèvement des plénums de ventilation vétustes, inopérants, et non conformes à la réglementation incendie, situés dans les parties communes et les parties privatives, pour que l'isolant soit le plus performant possible, il est demandé à AHMS de mettre à jour ses devis pour qu'il y ait une cohérence entre les intitulés et les libellés.

Des devis comparatifs seront demandés à Pacarénoation pour la partie électricité et coffrage bois.

Ces devis seront présentés à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Il sera demandé à AHMS, NEJ et Pacarénoation de nous transmettre une fourchette de prix (tarif horaires et frais de déplacement) pour que les personnes le souhaitant puissent les solliciter pour déplacer des objets dans les garages ou caves afin de laisser l'accès nécessaire au plafond pour les travaux.

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 devait nous faire un retour rapide suite à notre rencontre du 5 Novembre.

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.
- 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 est mise en attente jusqu'à la réalisation des travaux d'isolation des planchers bas.

- 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 coupe. Jardins Sestian a été relancé.
- 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 nous a transmis son projet de mise à jour du règlement de copropriété.

M. Carron attend le retour des commentaires des membres du CS et de quelques copropriétaires consultés pour en faire une synthèse, pour retour à Me Hage début janvier. Cette synthèse sera mise à disposition sur le site web du CS pour information des copropriétaires et recueillir leurs commentaires éventuels.

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.
- Le devis d'AHMS pour la mise en place d'un rack à vélo sera transmis au Conseil Syndical pour prise de décision.
- 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. Lors du rendez-vous organisé, M Barthélémy n'a pas pu accéder à l'ensemble des logements. Un nouveau rendez-vous avec les absents sera organisé.

9. SAINTE VICTOIRE

- Suite au passage de M. Barthélémy, la cause exacte des infiltrations dans le garage de M. Derriennic n'a pas été complètement identifiée. M. Derriennic contactera M. Barthélémy en cas de réapparition des infiltrations.
- Suite au signalement de dégradations dans les parties communes par le déménagement de meubles de Mme Mailhos, une expertise est programmée le 14 janvier à 11 h 30.

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

Le remplacement des boîtes aux lettres est programmé pour le 24 décembre 2020.

Engie sera interrogé sur le point de savoir s'ils ont été avertis du remplacement d'un radiateur.

AHMS ne pouvant procéder au remplacement de la plaque nominative située à l'entrée du bâtiment, *Lettres et décor* est consulté.

12. Travaux d'électricité – Compteur ENEDIS

Suite au passage d'ENEDIS, M. Antunes se charge d'organiser un rendez-vous avec ENEDIS pour procéder au raccordement du compteur.

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.
- Suite au courrier envoyé le 10 novembre à la régie des eaux pour le contrôle des débits d'eau, nous n'avons reçu aucun retour.
- 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 pour le cas où la prochaine AG déciderait la réalisation de celui-ci.
- 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. Son devis a été validé. Nous attendons la date prévisionnelle d'intervention de la société.
- Concernant la reprise du portillon piéton, nous attendons la date prévisionnelle d'intervention d'AHMS.
- La note de rappel à l'attention de 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...) sera envoyée au Conseil Syndical pour approbation avant diffusion. Un point particulier sur les travaux sur le réseau de chauffage sera ajouté. Cette note sera remise 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 n'avons pas reçu les coordonnées du fournisseur. Une relance sera adressée à la Mairie.
- Le poteau situé à gauche vers la descente de garage de l'Olympia a été cassé. Il sera demandé à Pacarénovation de procéder à son remplacement.

La prochaine visite aura lieu le jeudi 7 Janvier 2020 à 10 h 00.

LE SYNDIC