



PARC CEZANNE : visite technique du 7 janvier 2021 à 10 h 00

Membres CS présents : M. CARRON, M. POSS

Copropriétaires présents : Mme AUBERT, Mme WOLKOWITSCH, M. BAYLE, M. MANHAVAL

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 a actualisé son devis pour procéder au rabaissement des éclairages afin qu'ils ne soient pas noyés dans l'isolant.

Après échanges avec les cabinets SOL.A.I.R. et RENER sur le point de savoir si les pléniums en bois doivent être enlevés, il nous est déconseillé de procéder à leur enlèvement. Ce point sera abordé lors du Conseil Syndical du 12 janvier.

Des devis comparatifs seront demandés à Pacarénovation pour la partie électricité.

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

Il sera demandé à AHMS, NEJ et Pacarénovation 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. 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. À relancer.
- Le devis de Jardins Sestian pour la suppression de la grosse branche du pin à l'angle de l'Arlequin sera présenté au Conseil Syndical du 12 janvier.
- 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.

3. RÉVISION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Suite à la transmission du projet de mise à jour du règlement de copropriété par Me HAGE, celui-ci sera discuté lors de la réunion du Conseil Syndical du 12 janvier.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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. Celui-ci contactera M. Barthélémy en cas de réapparition des infiltrations.
- Un courrier recommandé sera adressé à Mme de Garam et son locataire rappelant qu'il est interdit de laisser faire ses besoins à un chien (ou tout autre animal) sur les balcons et terrasses.
- 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.

8. 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.

9. GRAND PIN

- Le remplacement des boîtes aux lettres a été effectué le 24 décembre. EDELEN doit nous transmettre de nouvelles étiquettes STOP PUB adaptées à la dimension des étiquettes nominatives.
- AHMS ne pouvant procéder au remplacement de la plaque nominative située à l'entrée du bâtiment, *Lettres et décor* est consulté. À relancer.
- Suite à un signalement de problème de chauffage, ENGIE doit nous informer par écrit que des remplacements de ventilo-convecteurs ont été effectués sans autorisation et que cela risque de créer un dérèglement du système.

10. 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. À relancer.

11. Bouches incendie

- Suite au retour de la Métropole, le poteau incendie situé dans le jardin côté Sainte-Victoire ne peut être supprimé du fait de la défaillance du poteau existant sur le domaine public.
Concernant le manque de débit des poteaux incendie de la résidence, ce sujet sera abordé lors de la réunion du Conseil Syndical du 12 janvier.
- Il sera demandé à la société MADIS de planifier ses travaux pour mai 2021.

12. 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. Ces travaux devraient être effectués avant la fin janvier.
- Concernant la reprise du portillon piéton, cette intervention devrait être effectuée avant la fin janvier en fonction de la température extérieure.
- 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. À renvoyer.
Cette note sera remise au futur acquéreur au moment de l'établissement de l'état daté.
- Le poteau situé à gauche vers la descente de garage de l'Olympia a été remplacé, mais la hauteur n'est pas conforme. Ce point sera signalé à Pacarénovation.

- Suite aux infiltrations chez M. Vincent (Hermitage), M. Scognamiglio (Sainte-Victoire) et M. Monteil (Bellevue) résultant de défaut de jointement de pierres de façade, les devis de la société Urban Acro ont été validés. La société sera relancée pour obtenir les dates prévisionnelles de ses interventions. Le Conseil Syndical sera informé en cas de signalement similaire.
- Mme FIESCHI sera contactée suite au signalement d'un manque de chauffage.

La prochaine visite aura lieu le jeudi 21 Janvier 2021 à 10 h 00.

LE SYNDIC