



PARC CEZANNE : visite technique du 20 mai 2021 à 10 h 00

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

Copropriétaire présent : M. MANHAVAL

1. ISOLATION DES PLANCHERS BAS

ONE ENERGY a réussi à replacer le contrat d'isolation des planchers bas auprès d'un autre poseur. Les travaux devraient être planifiés pour la seconde quinzaine de juin 2021.

Lorsque ONE ENERGY nous aura confirmé les disponibilités de la société, un courrier d'information sera adressé à l'ensemble des copropriétaires en rappelant que les parties communes et privatives devront être dégagées pour les besoins de l'intervention. Les plafonds devront être dégagés de 80 cm au minimum et les objets plaqués contre les murs ne devront pas déborder de plus de 60 cm.

Un planning d'intervention pour l'abaissement des luminaires bâtiment par bâtiment sera établi en concertation avec chaque référent de bâtiment.

Pour les travaux d'isolation, un planning d'intervention bâtiment par bâtiment sera diffusé ultérieurement.

2. PROJET VILLA JOUANIN

Un nouveau projet est en cours, le promoteur nous a contactés afin de présenter son projet à la copropriété.

Lors du rendez-vous du 12 mai, le promoteur nous informe oralement que leur projet de construction pourrait aboutir sans discussion avec le Parc Cezanne.

Il a été demandé au promoteur de nous faire parvenir par écrit leur projet initial, leur projet avec la création d'un échange de servitudes et un projet avec acquisition de la parcelle.

À réception, ces éléments seront transmis à l'ensemble des copropriétaires pour information.

3. ESPACES VERTS

- Les travaux de plantation de deux arbres entre le Bellevue et l'Olympia ont été effectués.
- Au niveau de l'Hermitage, le prunus a été coupé, mais un morceau de tronc débordé du muret. Il sera demandé à Jardin Sestian de recouper le tronc.
- Il sera demandé à l'ONF un devis pour expertiser les arbres de la copropriété. À relancer

4. RÉVISION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Suite au retour de Me HAGE, un point sera fait pour sur l'opportunité de faire une nouvelle réunion.

5. ESTAQUE

- Le rendez-vous entre M. Barthélémy et Mme Mille n'a pas eu lieu. La demande à M. Barthélémy sera annulée. Il sera demandé à 2PSP d'intervenir.

6. BELLEVUE

- Le devis d'Urban Accro pour la purge et la restructuration de l'encadrement de la fenêtre détériorée au rez-de-chaussée côté voie de circulation et du nez de balcon du 1^{er} étage au-dessus du garage a été validé. Seuls les travaux au niveau de l'encadrement de fenêtre ont été effectués mais ne donnent pas entière satisfaction, la reprise n'étant pas identique à ce qui se fait sur les autres étages du bâtiment. Un point sera fait avec Urban Acro sur place.

7. OLYMPIA

- Concernant les fuites au niveau des évacuations d'eau d'une colonne, M. Barthélémy nous a transmis son rapport que nous adressons au propriétaire concerné.
- M. Obadia nous informe de la présence de fissure au niveau de son plafond et demande l'ajout d'une isolation en toiture. Une intervention sur le toit-terrasse n'apparaît pas pertinente a priori dans la mesure où il n'y a pas de fuite et où existe déjà une isolation thermique aux normes. Un avis sera sollicité auprès de l'architecte en charge de la maîtrise d'œuvre des travaux d'étanchéité du Ste-Victoire, avec le même problème de fissure en plafond du dernier étage.

- M. Poulard, Midi Services, nous a informés ne pas pouvoir intervenir sur la première porte à droite en entrant dans les garages : elle s'ouvre sans difficulté. Pacarénoation a été mandaté.
- Un container poubelle est cassé, M. Arnaud sera contacté pour son remplacement. À relancer.
- Le devis de SMA pour le curage d'une descente d'eau pluviale est validé. Il sera demandé à l'entreprise de prendre contact avec M. Wolkowitsch pour intervention. À relancer.
- Midi Services est intervenu chez Mme Fieschi pour la refixation de son garde-corps de balcon.
- Il sera demandé à M/Mme Lalet de confirmer l'absence de dégât des eaux dans leur logement.

8. SAINTE VICTOIRE

- Suite à l'expertise du 14 janvier concernant les dégradations dans la cage d'escalier, une indemnité de 2 500 € devrait nous être adressée après que le recours en défense pénale recours ait abouti.
- Suite au lancement des consultations pour la réfection du toit terrasse, 3 offres ont été réceptionnées. Une date d'ouverture des plis sera fixée avec un membre du Conseil Syndical et au moins un copropriétaire du bâtiment Sainte Victoire.
- Il sera demandé à NEJ de procéder au remplacement du néon grillé à droite en descendant de l'escalier. À relancer.
- Concernant les infiltrations dans le garage de M. Derriennic, M. Barthélémy sera relancé pour établir le devis de réparation.
- Suite à une demande de lustrage des sols, il a été demandé à NEJ d'établir un devis pour le bâtiment complet.

9. ARLEQUIN

- Concernant le signalement de fuites visibles chez Mmes Sauné et Lamy-Blanchet le devis de Pacarénoation pour la remise en état des zones ouvertes, hors WC, est validée. Il sera demandé à la société la date prévisionnelle de son intervention.
Ces fuites pourraient être en rapport avec les écoulements d'eau récurrents dans le garage. Il sera demandé à M. Barthélémy de prendre rendez-vous avec M. Carron sur ce sujet.
- Les devis d'AAM et de SRV pour le remplacement de la porte de garage ont été reçus. Ils seront présentés à la prochaine AG.
- Il est constaté la présence d'un tuyau d'évacuation d'eau des condensats de climatisation en façade au niveau des lots 28 et 33. Un courrier demandant leur suppression sera adressé à chacun des propriétaires. À relancer.
- Il sera demandé à NEJ de procéder au remplacement de l'ampoule grillée en haut des escaliers d'accès aux garages. À relancer.

10. GRAND PIN

- Il a été constaté la présence d'un tuyau d'évacuation des eaux de condensation d'une climatisation sur la façade du bâtiment. Un nouveau courrier recommandé de mise en demeure sera adressé au propriétaire du lot 294 pour lui rappeler que cette installation est interdite et qu'elle doit être déposée.
- Un courrier sur le même sujet sera adressé au propriétaire du lot 233.
- Il sera demandé à M. Barthélémy d'intervenir sur le calorifugeage qui frotte au niveau de l'accès au local vélo.

11. HERMITAGE

- Il sera demandé à M. Barthélémy de prendre rendez-vous avec M. Poss pour la fuite constatée dans le vide sanitaire.

12. BLOC GARAGE

- La réunion d'ouverture des plis a eu lieu le 11 février à 15 h à notre agence en présence des représentants du conseil syndical ; trois offres ont été reçues, celles de M. PEREZ, de SOLAIR et de VERTEX. L'analyse des offres par le conseil syndical qui fait ressortir l'offre mieux disante sera présentée à la prochaine AG pour la prise de décision.

13. Travaux d'électricité – Compteur ENEDIS

Suite au passage d'ENEDIS, le devis d'ERDE est validé pour qu'il procède au raccordement du compteur en relation avec ENEDIS. ERDE sera relancé.

14. Bouches incendie

- La chasse de l'eau des poteaux incendie a été faite le 21 janvier.

15. DIVERS

- Un point sera fait sur la base du rapport de M. Massol sur l'état des façades afin de le compléter et de consulter des entreprises dans le cadre d'une opération globale.
- Suite à la suppression des anciens luminaires, il sera demandé à Jardin Sestian de semer du gazon.
- Suite à l'altercation entre un résident et un employé de la société AVEPA concernant le remplissage de leur camion-citerne sur le poteau incendie de la copropriété, il est décidé de résilier le contrat AVEPA à sa date anniversaire (31/12/2021). Les devis pour le remplacement complet du contrat seront demandés à Auximob, FAP et SMA Environnement.
- Fermeture de la copropriété : les devis AAM et SRV seront présentés à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.
- Pour le tri, NEJ installera, après leur livraison, un nouveau container dans chaque local, en rotation. M. Arnaud sera relancé.
- Une note de rappel sera affichée sur les locaux poubelles sur le fonctionnement des containers.
- Il sera demandé à PACARENOVATION de redresser le panneau d'entrée de la résidence. Annulation de la demande à AHMS.
- Un nouveau devis sera demandé à la société intervenue pour la reprise des zones abîmées sur la cour des muriers. J.C FERRATO à relancer.
- Il sera demandé à AVEPA la date de son dernier passage contractuel et la transmission des derniers rapports.
- Un point sera fait à SMA sur le fait que son contrat ne doit pas porter sur les vide-ordures (existant uniquement au Bellevue).
- Suite au signalement de vol de colis dans les boîtes aux lettres, un courrier recommandé sera adressé à la Poste pour augmenter la sécurisation du bloc.

16. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- Du fait du contexte sanitaire et pour la tenue d'une Assemblée Générale en présentiel, il est envisagé de convoquer l'Assemblée sur la seconde quinzaine de Septembre 2021.

La prochaine visite aura lieu le jeudi 3 Juin 2021

LE SYNDIC