PARC CEZANNE : visite technique du 3 juin 2021 à 10 h 00

Membres CS présents : Mme THIBAULT, 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 et le planning d'intervention par bâtiment, un nouveau 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.

Les interventions pour l'abaissement des luminaires bâtiment par bâtiment sont en cours.

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

- Au niveau de l'Hermitage, le prunus a été coupé, mais un morceau de tronc déborde du muret. Il sera demandé à Jardin Sestian de recouper le tronc.
- Le devis de l'ONF d'un montant de 1 416 € est validé.

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 1er 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.

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.
- Il sera demandé à la Métallerie du Midi d'établir un devis pour faire en sorte que la porte de garage située en entrant à droite dans les garages ne frotte plus sur la protection métallique des canalisations.

- 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.
- 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 à la réunion d'ouverture des plis, le cabinet SOLAIR nous alerte sur la nécessité de retenir rapidement une entreprise afin de fixer le prix des offres pour éviter une augmentation des coûts liée à la pénurie de matière première. En conséquence, il a été décidé de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire le 2 juillet dans la cour des muriers pour procéder au choix du prestataire.
- Il sera demandé à NEJ de procéder au remplacement du néon grillé à droite en descendant par l'escalier. À relancer.
- Concernant les infiltrations dans le garage de M. Derriennic, un rendez-vous sera organisé avec un maçon et les locataires de l'appartement de Mme de Garam.
- Suite à une demande de lustrage des sols, il a été demandé à NEJ d'établir un devis pour le bâtiment complet.
- Suite au signalement de fuite dans le local vélos, M. Barthélémy a établi un devis de réparation. Celui-ci est en discussion.

9. ARLEQUIN

- Concernant le signalement de fuites visibles chez Mmes Sauné et Lamy-Blanchet nous attendons le devis de Pacarénovation pour la remise en état des zones ouvertes. Il sera demandé à Mme Sauné si nous pouvons faire procéder à la fermeture complète des zones ouvertes pour les besoins des investigations.
- Suite au signalement d'un nouveau dégât des eaux au niveau de l'appartement de Mme Lamy-Blanchet, M. Barthélémy a établi un devis de réparation. Celui-ci est en discussion.
- 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 NEJ 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.
- Il nous a été conseillé de procéder à la recherche des regards d'évacuation des eaux pluviales de la terrasse du bloc garages.

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 à l'entrée de la copropriété, 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 replacement 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.
- Il sera demandé à Pacarénovation 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.
- Suite au signalement de vol de colis dans les boîtes aux lettres, un courrier recommandé a été 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 17 Juin 2021

LE SYNDIC