



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 16 janvier 2019 à 19 h 30

Présents :

M^{mes} Aznar, Bonilla, Chical, Fanizzi, Fourier, Horvais-Becquerelle, Liotard, Portemann
Saint-Jore et Verdier

MM. Aznar, Baroukh, Bribard, Chappel, Gallois, Kasbarian, Schaaf, Soldo et Zindy

Absents excusés :

M^{mes} Bertrand, Deconinck et Dussaud

MM. Croiset et Guillou

Total : 19 présents votants, 5 absents excusés

En présence de Madame Romieu, gestionnaire du syndic Immo de France.

La présidence de séance : M. Gallois

Le secrétariat de séance : M^{me} Fourier

Prises de dates pour les prochaines réunions

COMMISSIONS :

TECHNIQUE : mercredi 06/02/2019 à 18h

GARDIENNAGE: mercredi 06/02/2019 à 19h30

FINANCIÈRE : jeudi 28/03/2019 pour clôture des comptes 2018, à 14h, dans les locaux
d'IMMO de France .

PROCHAINS CONSEILS SYNDICAUX

Mercredi 20/02/2019 à 19h30

Mercredi 20/03/2019 à 19h30

Mercredi 17/04/2019 à 19h 30

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2019 : mercredi 22/05/2019 à 19 h

INFORMATION SUR LE PAIEMENT DES CHARGES

Des problèmes informatiques ont été à l'origine d'un dysfonctionnement du service comptable d'IMMO de France. Les appels de charges sont partis avec beaucoup de retard et il était impossible de payer ses charges directement sur le site d'immo jusqu'au 9 janvier. Cette panne informatique est désormais résolue et il vous est permis de consulter votre compte personnel pour retrouver le montant des charges à payer dès que possible.

Par ailleurs, de nombreux dysfonctionnements de La Poste concernant la distribution du courrier subsistent qui ont retardé la distribution des appels de charges. Le conseil syndical et le syndic ont fait parvenir de nombreux courriers de réclamation à la Direction de la Poste. Vous pouvez faire des réclamations en appelant le 36 31.

NOUVEAU CONTRAT D'ASSURANCE DE L'IMMEUBLE:

Conséquence de la souscription du nouveau contrat d'assurance, notre nouvel assureur MMA a effectué une visite approfondie du Belvédère en compagnie du gardien-chef de la résidence et du président du conseil syndical. A la suite de cette visite, le responsable technique des IGH et le directeur commercial de MMA ont rédigé un rapport extrêmement favorable et élogieux quant à l'état général de la résidence, à l'entretien et à la maintenance des installations et au professionnalisme des équipes chargées de la sécurité.

RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE

*** DÉSENFUMAGE :**

Le remplacement du moteur défaillant du BâtB est prévu le 29/01/2019 ce qui permettra au bureau de contrôle de terminer sa mission 2018.

Le rapport de l'entreprise IDEA sur les dysfonctionnements de notre système de désenfumage est (enfin) parvenu entre les mains de l'expert missionné par notre avocat, M. Lecocq. Celui-ci viendra en faire une présentation lors du prochain CS. Ses conclusions orienteront la suite à donner à ce dossier et les travaux de mise en conformité à prévoir.

*** SYSTEME DE SECURITE INCENDIE (SSI)**

Une mise en concurrence a été effectuée. Le contrat de la société ERIS, qui ne donnait pas satisfaction et qui se révèle beaucoup plus cher que celui des autres sociétés consultées, va être résilié. Le mandataire de sécurité a étudié le résultat de l'appel d'offre et guidé le CS dans son choix. A partir du 1^{er} mai prochain, c'est donc la société AMI2S qui effectuera la maintenance du SSI.

*** BUREAU DE CONTROLE**

Suite à une autre mise en concurrence, le contrat avec le bureau de contrôle VÉRITAS sera résilié fin janvier. Le résultat de l'appel d'offres a permis d'envisager favorablement la proposition du bureau QUALICONSULT dont le directeur sera reçu par la commission technique et notre gestionnaire M^{me} ROMIEU le vendredi 25/01/2019.

***TRAVAUX DE LA CPCU dans notre chaufferie**

Malgré la signature d'un protocole d'intervention urgente de la CPCU pour protéger nos installations de chaufferie par la pose d'un skid récupérateur des condensats, la CPCU n'a pas encore commencé ses travaux. Alors même que notre chauffagiste lui a fait parvenir par courrier (LRAR) des documents attestant de dégradations graves de nos installations pourtant récentes en lui enjoignant de procéder aux travaux prévus de façon urgente.

Pas de réponse de la CPCU à ce jour ...

***MISE EN CONFORMITÉ DES COLONNES HUMIDES BATIMENT B**

Deux prestataires ont répondu à nos demandes de devis et solutions techniques (DT et SLPI). L'analyse de leurs réponses par M. Gaiao, notre mandataire de sécurité, permet de trancher en faveur de la solution préconisée par SLPI. Toutefois, des manques sont à combler dans leur proposition et la commission technique ne manquera pas de solliciter le mandataire avant tout choix. La décision sera prise lors de la prochaine AG.

* ENTRETIEN DES COLONNES SÈCHES non réalisé en 2018 par l'entreprise prestataire (LUTTINCENDIE) dont une partie seulement du contrat avait été résiliée (entretien des extincteurs). Une nouvelle entreprise a été contactée pour réaliser cette prestation.

*** CURAGE DES COLONNES**

Un rendez-vous est prévu début février avec HYDROSONIC pour prévoir plus précisément le curage des parties basses des colonnes obstruées de façon répétitive au Bât B ainsi que pour négocier les modalités d'un nouveau contrat de curage et d'entretien des colonnes.

*** TRAVAUX ÉLECTRIQUES DE MNA**

Ils ont été de nouveau repoussés et commenceront la semaine du 21 janvier.

***RÉFECTION DE MARBRES :**

Rendez-vous est pris avec le marbrier vendredi matin 25/01/2019

* RÉFECTION DES PEINTURES DES PLAFONDS DE LA COURSIVE DE LA GALERIE DU 1er étage ainsi que de la SALLE DE RÉUNION

Des devis récemment reçus seront analysés par la commission technique. IL s'agit de remettre en peinture les sous-faces de la coursive devant les bâtiments A, C et D.

Les travaux dans la salle de réunion devront avoir lieu avant début mars, des engagements de location de cette salle ayant été pris à partir de cette date.

Projet d'achat de racks pour ranger les chaises le long des murs

NB: les nouveaux rideaux et leurs tringles sont en attente de pose après les travaux de peinture murs/plafond.

*RENDEZ-VOUS PRÉVU AVEC L'ENTREPRISE KONÉ pour différents dysfonctionnements:

Pannes d'ascenseurs

Pannes de BIPS actionnant les portes du parking

Dysfonctionnements d'ouverture de la nouvelle porte d'entrée du parking....

*DEMANDE DE RÉFECTION DES PLAFONDS DE LA GALERIE DU RDC:

Des devis seront demandés puis soumis à l'approbation, notamment des commerçants et professionnels de la galerie.

* AMÉLIORATION DE LA VENTILATION DE LA GALERIE DU RDC

Des demandes sont formulées pour poser des mécanismes de fermeture automatique après ouverture pour les portes vitrées fermant la galerie afin de limiter les courants d'air froid en hiver, ainsi que pour fermer les ailettes des aérateurs posés sur les vitrages fixes du jardinet arboré du RDC.

Demande d'une structure de ventilation efficace de la galerie en été.

Des investigations seront menées pour répondre le plus favorablement possible à ces demandes. Si besoin est, le mandataire sera sollicité.

* DEMANDE DE DÉSINSECTISATION CIBLÉE contre une prolifération accrue de blattes en certains lieux de la résidence : la date de passage de TECHMOHYGIÈNE sera affichée dans les parties communes. **Résidents, n'hésitez pas à aller vous inscrire chez les gardiens si vous constatez la présence de blattes chez vous.**

COMMISSION GARDIENNAGE

Un rendez-vous est programmé chez Immo de France le mercredi 23/01/2019 à 15h entre M. GALLOIS, président du conseil syndical, M^{me} SAINT-JORE, Rapportrice de la commission gardiennage ; M^{me} Romieu notre gestionnaire et M^{me} LOPEZ, DRH chez Immo de France, responsable du personnel. Une liste de questions à poser à Mme LOPEZ a été dressée par la commission gardiennage concernant la gestion du personnel.

Le conseil se termine à 21H

Retrouvez ce compte-rendu et suivez la vie du Belvédère sur :

<http://conseil-syndical-belvedere.fr/>

Si ce n'est déjà fait, inscrivez-vous à la lettre d'information mensuelle de la résidence en envoyant un mail a :

belvedere.infos@gmail.com