



## **Le Belvédère**

CONSEIL SYNDICAL

Jeudi 18 avril 2019 à 19 h 30

<b>Présents :</b>
M <sup>mes</sup> Aznar, Bertrand, Bonilla, Chical, Deconinck, Dussaud, Fourier, Horvais-Becquerelle, Portemann et Saint-Jore
MM. Baroukh, Bribard, Gallois, Kasbarian et Soldo
<b>Absents excusés :</b>
M <sup>mes</sup> Liotard et Verdier
MM. Chappel, Croiset, Guillou, Schaaf et Zindy
<b>Total : 15 présents votants, 7 absents excusés</b>

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

La présidence de séance : M. Gallois

Le secrétariat de séance : M<sup>me</sup> Fourier

NB : nous vous rappelons que deux postes de membres démissionnaires du conseil syndical (CS) seront à pourvoir le jour de l'assemblée générale (AG). Si vous êtes intéressé(e), merci de faire part de votre candidature pour le jour de l'AG.

### **DATES DES PROCHAINES RÉUNIONS :**

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

PROCHAIN CONSEIL SYNDICAL : mercredi 05/06/2019 à 19 h30

### **COMMISSION FINANCIÈRE**

Compte-rendu de la réunion de vérification des comptes 2018 et établissement du budget prévisionnel de 2020.

Pour la seconde année consécutive, la clôture des comptes 2018 fait ressortir un important excédent budgétaire (de plus de 130 000 euros) ce qui permet au CS et au syndic de proposer à la prochaine AG un budget provisionnel en forte baisse pour 2020 (sans pour autant négliger l'entretien et la rénovation d'équipements rendus nécessaires par l'âge du Belvédère et le bien-être de ses résidents).

Un nouveau comptable remplaçant M<sup>me</sup> Pereira parfait actuellement sa formation sous la houlette de l'ancienne comptable, M<sup>me</sup> Henriques.

Les dossiers contentieux ont pour leur part tendance à progresser puisque les impayés de certains copropriétaires s'établissent à plus de 160 000 euros (dont plus de 68 000 euros pour le seul dossier Komla et 21 000 euros pour le dossier Lévy-Sitbon).

### **RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE**

\*DÉSENFUMAGE ET SÉCURITÉ INCENDIE (pour la conclusion de l'étude de M. Lecocq et de la société Idea, voir le compte-rendu du conseil syndical de mars 2019)  
Après avoir étudié le devis travaux fourni par la société Idéa et écouté attentivement les

explications techniques de M. Lecocq chargé de l'étude technique de l'état du système de désenfumage du bâtiment B, le conseil syndical proposera à la prochaine AG de faire réaliser les travaux de colmatage des fuites (entre les 25e et 26e étages) qui seraient la principale cause d'inefficacité du système.

Cette décision est approuvée par le mandataire de sécurité incendie, le cabinet Giffard, qui n'exclut pas de devoir compléter ce premier lot de travaux par d'autres si les résultats espérés ne sont pas atteints.

\*La Société ECOBAT a été retenue pour la mise en place d'une porte et de matériaux "coupe feu" ainsi que pour la remise en état de la ventilation d'un local du 1er sous-sol servant de "réserve" à la société SAMSIC (il s'agit de lever ici une réserve de la préfecture).

### **\*FERME-PORTES OBLIGATOIRES sur les portes palières des appartements du Bâtiment B.**

Lors de son dernier passage à la résidence, le mandataire de sécurité a souligné un défaut qui pourrait être préjudiciable lors de la prochaine visite de la commission de sécurité. Les équipements d'origine ayant pour la plupart disparu à l'occasion de rénovations individuelles, M. Giffard nous en a expliqué l'importance en cas d'incendie : leur absence peut entraîner la propagation du feu à tout un étage et, partant, la perte de couverture de l'assurance individuelle du copropriétaire responsable.

Il est donc prévu de lancer une opération de commande groupée de ferme-portes, aux normes légales imposées et avec pose comprise, pour remédier à ce problème majeur.

\*PROXISERVE procède actuellement à des vérifications et au remplacement des 67 compteurs d'eau chaude et froide non fonctionnels (ou inexistantes !) de certains résidents et entreprises (sur 1 600 au total).

La durée moyenne de vie des compteurs d'eau étant de 10 à 15 ans, et la dernière campagne de changements ayant eu lieu en 2007, la société propose, dans le cadre d'un nouveau contrat de 5ans +5, un changement global gratuit de nos compteurs actuels par des compteurs à relevé rapide et à transmission des données informatisée (ce qui représenterait un avantage pour la gestion du syndic et le poste de sécurité en cas de fuite) et équipés de clapets anti-retour. Cette proposition sera soumise au vote de la prochaine assemblée générale

### **\* RÉPARATIONS DES DÉGÂTS DU BÉTON DES BALCONS ET FAÇADES**

Environ 50 résidents ont signalé des dégâts divers dans l'enquête menée récemment. Pour mieux pouvoir évaluer le coût des travaux et choisir la ou les entreprises adéquates, les résidents concernés vont être sollicités afin de remplir un questionnaire qui précisera la nature, l'importance et la localisation des dégâts signalés.

### **\*RAPPORT du bureau d'études technique LCO (rénovation piscine)**

Les derniers tests de circulation des fluides (de l'eau de la piscine, de l'air au-dessus du bassin) viennent d'être réalisés et montrent plusieurs anomalies et dysfonctionnements importants). Le rapport complet de LCO sera prochainement présenté de même que les préconisations de travaux.

\* ENQUETE SOLIHA : à ce jour, le taux de réponse à l'enquête SOLIHA ainsi que celui des cas de personnes éligibles aux aides de l'ANAH sont encore insuffisants pour espérer bénéficier des subventions de l'OPATB. Le CS encourage les copropriétaires qui n'ont pas encore rempli ce questionnaire à le remplir.

#### \*FERMETURE RUE DANJON

Deux entreprises ont fourni des devis concernant la fermeture de nuit par grilles de l'accès au Belvédère par la rue Danjon afin notamment d'accroître la sécurité de la résidence. Cette question est à l'ordre du jour de la prochaine AG.

\*CALORIFUGEAGE des CANALISATIONS D'EAU CHAUDE ET DE CHAUFFAGE présentes dans les parties communes non chauffées en sous-sols : ces travaux sont entièrement financés par des CEE (certificats d'économie d'énergie) et ne coûtent rien à la résidence. Après la dépose des anciens calorifugeages et avant la pose des nouveaux, le chauffagiste DT va faire un audit des canalisations afin d'identifier celles éventuellement à changer.

\*NETTOYAGE ANNUEL DU CENTRE SPORTIF: il a été terminé le 19/04.

Il a permis l'intervention de MNA ELEC pour changer l'éclairage au plafond de la piscine, le changement de tous les câbles électriques et la pose de prises électriques dans les vestiaires notamment pour le branchement des aspirateurs et machines lavantes.

#### \*MNA ELEC

L'entreprise a pris du retard dans les travaux prévus de pose et réglage des plafonniers des paliers d'étages. Un devis pour le changement des plafonniers des caves est en cours de discussion.

**Le changement prévu des armoires électriques au Bât A nécessitera prochainement une coupure générale du courant dans les parties communes pendant 2 heures au Bâtiment B et 8 heures au Bât A. Les résidents seront avertis par voie d'affichage et aussi par le groupe Belvédère infos sur WhatsApp.**

Un ultimatum est posé à l'entreprise MNA pour terminer tous ses travaux d'ici le 07/06/2019 sous peine de pénalités de retard.

\*CPCU : mise en service du système de Skid :

Le perçage sans coupure d'eau programmé en chaufferie s'est effectué sans problème. Le raccordement final des réseaux sera effectué dans un délai maximum de trois semaines.

\*DT : un avenant au contrat de chauffage a été signé suite à une erreur qui s'était glissée dans le nouveau contrat et qui lésait les deux parties.

#### \*SPRINKLERS

Une fuite dans ce réseau au niveau du 1er sous-sol du parking avec inondation locale nécessite le changement en urgence de 80 cm de conduits. Le CS en conteste le coût (2800€) car cette fuite affecte un tronçon qui devrait être couvert par la garantie décennale des précédents travaux de 2014-2015.

\*Réparation de la FONTAINE du rez-de-chaussée :

Le ferronnier a été relancé car il n'a pas encore répondu à l'ordre de service qui lui a été adressé il y a quelques mois (document égaré ?).

\*GÉO ÉNERGIE SERVICES : ce bureau d'études est pressenti pour réaliser les plans de toutes les installations techniques de la résidence (ensemble des réseaux d'eau, d'électricité, les VMC, les colonnes et conduits divers et leurs trappes d'accès) pour faciliter le repérage des structures sur lesquelles doivent travailler les diverses entreprises amenées à intervenir dans notre résidence.

Un devis a été demandé à ce BET incluant le travail préalable sur place de collecte des documents et de localisation des structures, ainsi que la réalisation des documents numériques et la préconisation de travaux éventuels en cas de détection d'anomalies notoires.

### **RAPPORT DE LA COMMISSION GARDIENNAGE**

\*Un rappel est adressé à la direction du personnel d'Immo de France pour un courrier non envoyé à un employé et pour une directive à afficher dans le local technique de la piscine, à l'adresse des gardiens chargés des rondes techniques de nuit, pour le contrôle du bon fonctionnement de la pompe à chlore de la piscine.

#### **\*SAUNAS:**

Une vérification est demandée pour le fonctionnement du thermostat des saunas

**- Dans les saunas, l'ajout d'eau doit impérativement se faire dans la coupelle prévue à cet effet et NON SUR LES BRAISES (car cela détériore les résistances).**

**- l'ajout d'huiles essentielles dans l'eau de la coupe (eucalyptus ou citronnelle) est une TÂCHE EXCLUSIVEMENT DÉVOLUE AU PERSONNEL DE PISCINE et ce, afin d'éviter un excès incontrôlé et dangereux pour les voies respiratoires.**

**Un affichage destiné à rappeler ces règles d'utilisation va être fait.**

\* De nombreux résidents demandent à ce que les employés du Belvédère portent un badge avec leurs nom et prénom. Le CS va examiner avec les gardiens les modalités de mise en œuvre de cette mesure.

### **QUESTIONS DIVERSES**

\* Le CS valide l'achat d'une petite cabane de jardin afin de ranger le matériel apicole qui s'entasse inesthétiquement dans le jardin/ patio du rez-de-chaussée.

\* L'association Belvédère loisirs propose un SPECTACLE DE SLAM-POÉSIE mercredi 15/05/2019 à 19 h en salle de réunion par un résident du Bât A3, M. Victor ZARCA. (rétribution "au chapeau" en fin de spectacle qui durera une heure et est ouvert à tous, grands et petits). Venez nombreux !

Fin du conseil à 22h

**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 à : [belvedere.infos@gmail.com](mailto:belvedere.infos@gmail.com)**