



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL
Mercredi 20 janvier 2016 à 19 h 30

Présents :

M^{mes} Aznar, Bertrand, Fourier, Guianvarch, Horvais-Becquerelle Liotard, Portemann, Saint-Jore et Verdier
MM., Baroukh, Croiset, Gallois, Petit, Ropa, Sauloup, Soldo et Zindy

Absents :

M^{mes} Deconinck et N'Guyen
MM. Aznar, Hadj, Kasbarian, Sitbon et Vicaire

Nombre de présents : 17 présents votants et 7 absents

Absence de Madame ROMIEU, gestionnaire du syndic Immo de France, pour raison de santé.

1° La présidence de séance : M. Gallois

2° Le secrétariat de séance : M^{me} Fourier

3° Prise de dates des prochaines réunions :

- Conseils syndicaux :

Mercredi 17/02/2016 à 19h30

Mercredi 16/03/2016 à 19h30

Mercredi 13/04/2016 à 19h30

- Commission financière :

Mardi 22/03/2016 à 14 h à IMMO de France (clôture de comptes 2015)

- Commission gardiennage : Mercredi 03/02/2016 à 19h30

- Commission technique : Lundi 08/02/2016 à 18h30

- Commission sécurité : Date à venir

4° Rapport de la commission sécurité

Décision d'inscription à la prochaine AG 2016 de la résolution d'équiper la porte d'entrée du Bâtiment C d'un système de contrôle d'accès (vigik+digicode) sur demande des résidents de ce bâtiment pour enrayer l'invasion des escaliers de secours par des personnes indésirables (raisons de sécurité et d'hygiène). NB : cette proposition n'avait pu être votée à l'AG 2015 pour absence de quorum suffisant de votants.

Décision d'inscription à l'AG 2016 de l'équipement de la porte externe du Sas (porte côté

galerie) d'un système de contrôle d'accès au rez-de-chaussée de la tour B par Vigik / Digicode placés sur la face extérieure de cette porte (et la sortie par cette porte sera libre), en accord avec le changement de classement (d'IGH Z en IGH A) de la tour B nécessitant de l'isoler de la galerie (cf. courrier de la préfecture de Police n° 6336 du 15/07/2016). NB : la porte interne du sas (côté RDC de la tour B) sera inchangée et sera fermée à clé aux horaires habituels. Une liaison avec le poste de sécurité selon les normes de la sécurité incendie (SSI) permettra de débloquent la porte externe. Les praticiens du Belvédère seront informés de cette modification en temps utile

Accès au 1er étage : il sera interdit par les escalators pour raison de sécurité pour les chariots avec livraisons encombrantes et les poussettes dès la mise en place de potelets de protection à leurs extrémités. Cet accès se fera alors obligatoirement par la rue Danjon et via les ascenseurs triplex du RDC de la tour B donnant accès librement au 1^{er} étage de l'immeuble. Une signalétique appropriée sera mise en place pour information des "usagers".

L'équipement en caméras de surveillance avec enregistreur doit être complété prochainement ainsi que la signalétique qui le concerne.

5° Rapport de la commission technique

Mise en place des **potelets d'escalators** : des devis et croquis sont encore en attente

Informations chauffagiste DT/ CPCU: planning des travaux 2016 :

Le débouage des circuits de chauffage se fera à la fin de la saison de chauffe pendant quinze jours environ et nécessitera de maintenir les robinets de radiateurs en position OUVERTE.

Actuellement, DT poursuit sa campagne de dégrillage gratuit des robinets des radiateurs dans le Bât B et repassera dans les bât A et C chez les résidents absents lors de son premier passage. (Prière de laisser l'accès à votre appartement si vous êtes concernés de façon à ne pas compromettre la réussite des travaux ultérieurs de débouage, merci d'avance)

NB: si le débouage de vos robinets est impossible, DT pourra vous proposer un changement de robinet (à vos frais, de même si vous demandez un changement de radiateur = travaux privés ponctuels)

Les travaux de raccordement de notre chaufferie sur le circuit d'eau surchauffée CPCU (en remplacement de la fourniture de vapeur sous pression) sont programmés de mi-juillet à début septembre 2016, période pendant laquelle le début de la rue Danjon sera neutralisé et l'accès à l'entrée au garage se fera à contresens à partir de la rue Petit.

Des explications ont été demandées à la comptabilité d'Immo de France au sujet de la somme servant de base au calcul de la quote-part votée pour le règlement des travaux de la mise en place de la boucle d'eau surchauffée dans le premier appel de charges 2016.

Informations désenfumage : les dernières investigations de DT par caméra des colonnes de désenfumage montrent que d'importants problèmes subsistent dans ces conduits, pouvant expliquer la difficulté de mise en conformité de ce système.

Ce dossier sera suivi par notre mandataire de sécurité, M. Gaiao, pour décider de la conduite à tenir vis-à-vis des responsables ayant procédé à la réception de travaux antérieurs malgré leur manque de conformité.

Curage des colonnes d'eaux usées : il est prévu une investigation par caméra dans certaines de ces colonnes à problème pour connaître leur état réel d'engorgement et leur diamètre (société Sanet) préalablement au curage des colonnes horizontales dans un premier temps.

Le conseil ne possède pas encore toutes les informations nécessaires pour choisir à plus long terme un mode de curage ou une société précise pour l'effectuer.

Portes de parking : ces portes sont de plus en plus endommagées. Proposition à inscrire à l'AG pour le remplacement de la porte de sortie rue de Lorraine.

Monoprix : une lettre de mise en demeure a été adressée à Monoprix afin de remettre en état à l'identique l'emplacement des 2 portes donnant dans la galerie commerciale rebouchées grossièrement par des parpaings.

Entretien piscine : demande à Immo de France d'exiger que les visites d'entretien de la piscine par le pisciniste Neptune de France ne se fassent pas quand le centre sportif est fermé et qu'aucun gardien de piscine ne peut contrôler le travail fourni ni le consigner dans le carnet sanitaire consacré à cette tâche. Des affichettes illustrées de rappel du règlement en usage pour l'utilisation correcte de la piscine sont en préparation actuellement et seront exposées dans le hall d'entrée du centre sportif. Le conseil syndical rappelle aux résidents que le gardien du centre sportif est habilité à faire respecter ce règlement.

Intervention de la société VERSANT sur les balcons du Bât A pour purger ou réparer les dommages apparaissant dans le béton au niveau de la fixation des garde-corps.

Une fiche d'inscription sera ouverte au gardiennage pour les résidents du Bât B qui constateraient des anomalies équivalentes sur leurs balcons ou loggias.

Protection de la cour anglaise : attente d'un devis de la société DMC

6° Rapport de la commission énergie

Le conseil syndical a débattu de la deuxième réunion d'information sur l'audit énergétique (travaux, performances, coûts, financements) le 13 janvier 2016. Le débat a porté sur le tiers-financement (organismes financiers associés, garanties d'application), sur la difficulté des prévisions à 20 ans (coût et économies d'énergie), sur les divers calculs énergétiques (déperditions, gains, coûts), sur l'organisation d'une réunion à propos des financements, demandée par plusieurs participants le 13 janvier. Des contacts sont pris avec les organismes, l'animateur de l'OPATB 19 et la SEM Energie Positif.

7° Rapport de la commission financière

Les comptes ont été vérifiés chez Immo de France le 21/12/2015 : aucune anomalie n'a été relevée. Les frais de remplacement de gardiennage ont de nouveau été en très forte hausse du fait d'un très fort taux d'absentéisme.

Concernant les appels de fonds du premier trimestre 2016, certains copropriétaires les ont reçus par voie postale, certains copropriétaires les ont reçus par voie électronique et d'autres ne les ont pas reçus du tout. Le président du Conseil syndical a rappelé à Immo de France que l'envoi électronique des appels de fonds est illégal sauf consentements express des copropriétaires récoltés à titre individuel au sein d'une assemblée générale.

8° Commission gardiennage

La NAO prévue le 13/01/2016 n'a pas pu avoir lieu en raison de l'absence du représentant du personnel M. N'Guessan, arrêté pour congé de maladie.

Suite à des rumeurs fantaisistes récurrentes circulant au sein de la copropriété, le conseil syndical tient à préciser qu'il n'est pas prévu de modifier le système de gardiennage tel

qu'il fonctionne actuellement.

9° QUESTIONS DIVERSES

La société de nettoyage SAMSIC facturera désormais les travaux de remise en état ou de nettoyage aux résidants indécents, via les bailleurs pour les locataires.

Rappel de l'utilisation obligatoire des goulottes existantes pour faire passer des raccordements électriques entre appartements et parties communes (par ex, fibre optique) dans les coursives d'étages. Les trous percés à cet effet doivent obligatoirement être non apparents sous peine de devoir les déplacer de façon adéquate et de devoir payer la remise en état du mur du côté des parties communes.

Tapage nocturne : il est rappelé aux nouveaux résidants les règles du fonctionnement collectif, particulièrement le respect phonique du voisinage quelle que soit l'heure, et à fortiori la nuit.

Suite à la décision unanime du conseil syndical d'installation de 2 ruches dans le patio central de la résidence, cette installation s'effectuera en deux temps les samedis 12 mars et 30 avril à 14 h 30. Françoise, l'apicultrice qui entretient depuis une quinzaine d'années déjà 8 ruches dans une autre copropriété et 4 autres à la campagne, expliquera alors le projet et répondra à cette occasion à toutes les questions qui lui seront posées. N'hésitez pas à venir à sa rencontre ...

Le conseil se termine à 21h 30.

Retrouvez ce compte-rendu et suivez la vie du Belvédère sur : <http://conseil-syndical-belvedere.eklablog.fr> (mots clés sur moteurs de recherche : « Blog du Belvédère » ou « conseil syndical Belvédère »).

Vous pouvez communiquer avec le conseil syndical en adressant vos remarques et/ou demandes à blogdubelvedere@hotmail.fr ou dans la boîte à lettres 333 du bât. B.