



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 14 décembre 2016 à 19 h 30

Présents :
M ^{mes} Aznar, Bertrand, Deconinck, Fourier, Horvais-Becquerelle, Liotard, Portemann et Saint-Jore
MM. Baroukh, Croiset, Gallois, Ropa, Sauloup, Sitbon et Soldo
Absents et/ou excusés :
M ^{mes} Guianvarch, N'Guyen et Verdier
MM. Aznar, Hadj, Kasbarian, Vicaire et Zindy
Nombre de présents : 15 présents votants et 8 absents ou excusés

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

La présidence de séance : M. Gallois

Le secrétariat de séance : Mme Fourier

DATES DES PROCHAINES RÉUNIONS

Conseil syndical de Janvier: mercredi 11/01/2017 à 19h30

Conseil syndical de Février : mercredi 22/02/2017 à 19h30

Commission technique : mercredi 21/12/2016 à 18h30

Commission financière : mardi 27/12/2016 à 17h 30

Commission gardiennage : mardi 27/12/2016 à 19 h

RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE

ESCALATORS

Le Conseil syndical a décidé de se faire assister dans ce dossier par un bureau d'études techniques spécialisé ascensoriste/escalators (Société ACIER – Jumel). Celui-ci a analysé les devis des trois entreprises consultées et pris rendez-vous avec chacune d'entre elles pour préciser les points insuffisamment explicites des devis. A l'unanimité, les membres du conseil syndical décident également de mandater M. Jumel pour une mission d'assistance technique jusqu'à la réception des travaux, et ce pour une rémunération de 4 % du montant HT des travaux. Pour mémoire, le syndic ne prend pas d'honoraires sur ces travaux.

La décision d'achat des escalators va être prise en janvier 2017 pour une pose environ 3 mois plus tard.

NB: Il est demandé que la commande ferme de remplacement des escalators comprenne une clause de pénalités de retard.

Le conseil syndical rappelle que, concernant les appels de fonds de ce compte-travaux exceptionnel, la seule obligation légale qui s'impose au syndic est de respecter la décision de l'assemblée générale 2016 et le calendrier d'appels de fonds qu'elle a fixé (pour mémoire, trois appels en octobre 2016, janvier et avril 2017).

Le diagnostic amiante demandé par les entreprises s'est révélé négatif.

CHAUFFAGE

La réception des travaux de la nouvelle chaufferie (à effectuer conjointement par le syndic, la copropriété, le chauffagiste DT et la CPCU) se fera fin janvier 2017.

Quelques travaux sont encore en cours (calorifugeage des échangeurs et nouvelle étanchéité du sol de la chaufferie).

Afin d'équilibrer au mieux les colonnes de chauffage, DT a installé une dizaine d'enregistreurs de température dans des appartements aux positions variées (bâtiment, orientation, étage) avec l'accord des propriétaires.

Pour pallier la forte baisse de température nocturne au poste de sécurité, DT propose d'y installer à ses frais une climatisation réversible, ce qui améliorera les conditions de travail des gardiens.

CONTRAT CHAUFFAGISTE

Le cabinet EUROTEC, missionné pour élaborer le cahier des charges de l'appel d'offres pour le renouvellement du contrat de chauffage en 2017, a visité les nouvelles installations.

Ses conseils nous permettront de réaliser des économies substantielles tout en bénéficiant de clauses plus souples pour l'établissement d'un nouveau contrat

DT présente un devis pour la pose de 12 vannes permettant d'autonomiser le circuit de la galerie commerciale de celui du reste de l'immeuble et pouvoir intervenir au rez-de-chaussée sans couper le réseau collectif. Celui-ci est approuvé à l'unanimité.

ÉTANCHÉITÉ - DÉGÂTS DES EAUX

Dans le vide sanitaire entre les 25^e et 26^e étages, une forte humidité a été constatée sur les murs nord, expliquant un nouveau dégât des eaux au 25^e. Pour l'heure, plusieurs hypothèses sont avancées : condensation (température intérieure élevée / effet de paroi froide), fuites en terrasse (voir devis Soprema), perforation des hauts de chute EV / EU. DT a été sollicité pour proposer un devis pour une ventilation mécanique. Le conseil syndical décide de rechercher dans un premier temps un ingénieur thermicien qui détectera les causes et définira les travaux adéquats.

La réfection des relevés d'étanchéité des terrasses est confiée à l'entreprise SOPREMA (unanimité des votants)

LOGGIAS NORD et SUD, RAPPEL IMPORTANT

Des dégâts sur les murs et allèges béton ont été constatés à la suite de la fermeture de certaines loggias des façades nord et sud du bâtiment B. Cette fermeture a été autorisée dans le cadre d'un permis de construire collectif en 1978, pour des châssis coulissants coupe-vent mais non étanches. Règlementairement, il

est interdit de privatiser cette surface et des règles strictes de pose sont définies pour éviter des infiltrations très dommageables pour la structure de l'immeuble. Cette information spécifique (T1 et T4 du bâtiment B) sera rappelée aux copropriétaires concernés.

COMPTEURS D'EAU : RELEVÉS

Suite au relevé des compteurs par Proxiserve courant décembre 2017, les copropriétaires pourront consulter au gardiennage les résultats qui les concernent et les comparer à leurs propres relevés (intérêt : maîtrise de leur consommation et constat de bon fonctionnement des compteurs...)

COMPTEURS D'EAU DÉFAILLANTS

Les copropriétaires dont le(s) compteur(s) ne fonctionne(nt) plus sont invités à le signaler au plus vite au gardiennage pour leur remplacement. Plusieurs compteurs ayant récemment explosé, entraînant des dégâts des eaux, la société Proxiserve a été convoquée et priée de mener une enquête approfondie sur l'origine de ces problèmes.

ENTRETIEN PLOMBERIE

Compte-tenu de l'importance des sommes facturées au Belvédère dans les trois dernières années (98 000 € environ), le syndic a demandé à l'entreprise DÉCOFOR, chargée de l'entretien et de la réfection des multiples canalisations communes de l'immeuble, un statut de client privilégié générateur de remises.

RAPPEL : un CONTRAT D'ENTRETIEN a été passé en 2002 entre la copropriété et l'entreprise ESS pour RÉPARER GRATUITEMENT (et sans frais de déplacement) les FUITES chez les résidents. On peut s'inscrire au gardiennage pour un dépannage non urgent le mardi matin (jour de passage de l'entreprise) ou demander un passage en urgence si la fuite est importante.

Sont concernés les éléments suivants : mécanismes de chasses d'eau, mitigeurs, cols de cygne, robinets d'arrêt EC /EF, joints sous robinets (se renseigner au gardiennage). Ce service permet de réduire considérablement la facture d'eau du résident ... et la part de frais d'assurances de la copropriété en cas de dégât des eaux.

Plusieurs membres du conseil syndical ayant critiqué la qualité de certains éléments (notamment, mécanismes de chasse d'eau), vérification sera faite auprès d'ESS.

FONTAINE DE LA GALERIE COMMERCIALE

Les pompes ayant été finalement réparées, le bassin est remis en eau et le jet d'eau réactivé.

COUR ANGLAISE

Face au problème ancien des dégâts des eaux dans les caves sous la cour anglaise après de fortes pluies, une solution est retenue (à l'unanimité moins une voix des membres du conseil syndical) après plusieurs études : réfection de l'étanchéité du fond de la fosse puis gestion par les gardiens d'un grand tas de sable posé sur une bâche étanche, dispositif « passif » permettant une évaporation naturelle après une forte pluie.

La RÉCEPTION des TRAVAUX de RÉFECTION des GARDE-CORPS du jardin surplombant le patio du rez-de-chaussée est prévue le vendredi 16/12/2016. L'entreprise COSTA est relancée pour le RÉGLAGE/RÉPARATION des mécanismes d'ouverture de toutes les PORTES VITRÉES du rez-de-chaussée

L'ordre de service pour le REMPLACEMENT de la PORTE de SORTIE du PARKING rue de Lorraine a été lancé (Koné).

Un devis est en attente pour la pose de la PORTE ANTI-PANIQUE (et anti-intrusion) en bas de l'escalier intérieur de la galerie vers la rue de Lorraine.

PARATONNERRE

La fréquence du contrôle légal de cette installation est récemment passée de 5 à 2 ans. Au dernier contrôle, le cabinet VÉRITAS a émis des réserves, avec un devis de 3000 € pour mettre en conformité la mise à la terre. Un autre devis a été demandé à l'entreprise d'électricité de la résidence.

Le mandataire de sécurité, M. Gaiao, préconise un contrat de maintenance avec vérification annuelle.

RAPPORT DE LA COMMISSION GARDIENNAGE

MUTUELLE COMPLÉMENTAIRE DES GARDIENS

La commission déplore l'augmentation substantielle des frais liés à la mutuelle des gardiens Humanis (pour eux et pour la copropriété) et le prélèvement autoritaire (sans leur accord) sur le compte de certains gardiens, alors que des dérogations sont tolérées.

Le syndic va tenter de se faire rembourser les sommes indûment prélevées.

Les mutuelles contactées pour avoir d'autres offres se sont jusqu'ici désistées en faveur d'humanis.

HORAIRES ET PLANNINGS

La commission remercie M. Brunet pour son étude des horaires à appliquer aux gardiens en fonction de leurs grades, de la législation actuelle et des besoins du service. Un travail sur les plannings et sur le coût des heures supplémentaires est en cours par la commission.

Le dispositif de remboursement des frais kilométriques accordé aux gardiens en cas de grève des transports en commun est prorogé à l'unanimité pour 2017, compte tenu de son faible coût pour la copropriété.

La demande d'un congé sans solde par l'un des gardiens lui est accordée.

La commission gardiennage va, lors d'une prochaine réunion, exploiter les résultats de la **PESÉE DES POSTES** des gardiens.

>>> QUESTIONS DIVERSES

> Madame Romieu a procédé à l'immatriculation du Belvédère auprès du registre des copropriétés, obligatoire pour les copropriétés de plus de 200 lots d'ici le 31/12/2016.

- > Le PROCÈS-VERBAL signé de L'AG des DEUX ILÔTS est à la disposition des résidents sur le blog.
- > Une déclaration de DÉTENTION ET D'EMPLACEMENT DE **RUCHES** (CERFA 13995 04) a été envoyée au ministère de l'Agriculture par Madame Portemann au nom de M. Gallois, président du conseil syndical du belvédère. De même, a été souscrite une assurance responsabilité civile pour ces ruches, payée grâce au produit de la vente du miel.
- > Un NOUVEAU FAUTEUIL pour les gardiens sera fourni à l'accueil de la piscine.
- > Le MODE D'EMPLOI du matériel de CARDIO-TRAINING (mécanisme, hygiène) va être affiché au centre sportif.
- > La décision antérieure d'achat d'un compresseur pour gonfler les pneus dans le local vélo est confirmée sous réserve de trouver un matériel pérenne et ne demandant aucun entretien.
- > Le THUYA du jardin du 1^{er} étage, derrière les composts, sera abattu au printemps (son sommet dépérit, ses racines et son poids menacent la dalle du 1^{er} étage). De nouvelles plantations seront faites en lieu et place par les jardiniers bénévoles. Un devis est à demander pour l'abattage.

SVP, n'oubliez pas de :

- vous procurer auprès des gardiens un **SAC À SAPIN** gratuit pour vos sapins de Noël ! Cela vous permettra de les évacuer sans semer sur votre passage les aiguilles desséchées.
- **PLIER LES CARTONS** que vous déposez dans les locaux du tri sélectif (gain de place appréciable, l'équipe chargée du ménage vous remercie).

Le conseil se termine à 22 h 10

LE CONSEIL SYNDICAL SOUHAITE À TOUS LES RÉSIDENTS DE JOYEUSES FÊTES DE FIN D'ANNÉE ET LEUR PRÉSENTE SES MEILLEURS VŒUX POUR L'ANNÉE NOUVELLE !

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 bâtiment B.