



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Jeudi 15 février 2018 à 19 h 30

Présents :

M^{mes} Aznar, Bertrand, Chical, Deconinck, Fourier, Horvais-Becquerelle, Liotard et Saint-Jore

MM. Aznar, Baroukh, Croiset, Gallois, Guillou, Kasbarian, Sauloup, Schaaf, Soldo et Zindy

Absents excusés :

M^{mes} Fanizzi, Portemann et Verdier

M. Ropa

Membres démissionnaires : M^{mes} Guianvarch et N'Guyen

Total : 18 présents votants, 4 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

DATES DES PROCHAINES RÉUNIONS

> * PROCHAINS CONSEILS SYNDICAUX

> Mars : mercredi 07/03/2018 à 19h30

> Avril : jeudi 12/04/2018 à 19h30

>

> *COMMISSIONS :

> Commission technique : jeudi 22/02/2018 à 18 h

> Commission gardiennage : jeudi 22/02/2018 à 19 h 30

> Commission financière : repoussée au jeudi 22/03/2018 à 14 h chez IMMO de France

> (clôture des comptes 2017)

> Commission signalétique : jeudi 15/03/2018 à 18 h

> Commission piscine : jeudi 15/03/2018 à 19 h 15

ASSEMBLEE GENERALE DE COPROPRIETE : 31 MAI 2018 (19h)

En préambule, le conseil syndical enregistre les démissions de Carole N'Guyen et Hélène Guianvarch. Il les remercie sincèrement de leur implication au sein du conseil et dans la vie de la copropriété.

RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE:

* **ÉMETTEURS** (BIPS) d'entrée et de sortie du Parking :

A ce jour, plus de 600 BIPS ont été distribués pendant les permanences assurées par des volontaires du conseil syndical. Le conseil les en remercie.

Les portes de parking sont de nouveau en fonction avec les nouveaux émetteurs. Pour entrer dans le parking, tenir le BIP avec le logo "KONÉ" face à vous et appuyer sur le 1^{er} bouton du haut. Pour sortir, appuyer sur le bouton en dessous du précédent.

Les résidents qui n'ont pas encore récupéré leur émetteur peuvent le faire le vendredi (entre 7 h et 19 h) auprès du gardien-chef.

Chaque émetteur sera facturé 27,50 € TTC au copropriétaire de l'emplacement auquel il correspond.

Si vous louez votre emplacement, n'oubliez pas de relever le n° de l'émetteur que vous confiez à votre locataire ainsi que le n° de l'emplacement auquel il correspond.

Les anciens émetteurs récupérés seront repris par KONÉ pour recyclage, sans contrepartie financière.

* **COUPURE RÉCENTE D'EAU CHAUDE ET DE CHAUFFAGE:**

L'urgence de réparer deux vannes fuyardes depuis quelques jours en chaufferie a imposé une réparation sans délai, malgré les rigueurs climatiques du moment, de crainte de voir lâcher la seule vanne restant fonctionnelle (auquel cas la suspension du chauffage aurait été beaucoup plus longue).

Les travaux ont pu être réalisés de manière rapide en raison de la vidange partielle du réseau rendue possible grâce à la pose récente de 12 vannes compartimentant le réseau et permettant notamment d'isoler la partie chaufferie du reste du réseau général de distribution. (auparavant, il fallait vidanger tout le circuit au moindre problème).

Le conseil syndical remercie les résidents de leur compréhension face au manque de communication qui a accompagné cette opération et aux inquiétudes qu'elle a pu susciter. A l'avenir, il sera possible d'informer rapidement et plus explicitement les résidents par le biais de la newsletter du Belvédère (plus de 330 abonnés à ce jour).

Un rendez-vous est prévu avec la CPCU pour faire le point le 09/03/2018.

* **DOSSIERS RÉSOLUS EN 2017/2018 :**

- Plus de problèmes de fuites en sous-sol au niveau de **la cour anglaise** : les réparations ont été efficaces, le dossier est (enfin) classé.

- Après les interventions par la société Lamy de rebouchage des hauts de colonnes PVC qui laissaient arriver de l'humidité dans **le vide sanitaire du 26^e étage**, le problème récurrent de condensation endommageant les appartements sous-jacents semble avoir été lui aussi réglé au terme de nombreuses investigations.

Des travaux complémentaires de création de souches de ventilation en terrasse, un temps envisagés, ne seront pas nécessaires. En revanche, le remplacement des couvertines et la réfection de joints sur la terrasse du 26^e étage (préconisés par le bureau d'études) vont être prochainement entrepris par la société Eteix.

* **REMPACEMENT DE LA POMPE DU BASSIN DU RDC**

Prévus par D&T, ces travaux devraient intervenir rapidement sans qu'aucune date n'ait été toutefois arrêtée fermement à ce jour.

* **RÉNOVATION ÉLECTRIQUE**

D'importants travaux d'électricité, votés lors de la dernière Assemblée générale, vont commencer lundi 19 février. Réalisés par l'entreprise MNA ELEC, ils s'étaleront sur plusieurs mois. **Ces travaux ne concernent que les parties communes et non les appartements.** Des coupures ponctuelles pourront toutefois intervenir. Elles seront

annoncées par voie d'affichage.

***RÉFECTION DU REVÊTEMENT DES PAVÉS DE VERRE DU PATIO**

Travaux une nouvelle fois différés pour des raisons météorologiques.

***ESCALATORS :**

Les cellules de détection commandant le déclenchement de leur fonctionnement ont été réglées a minima.

La réception définitive des travaux a eu lieu le 16 février après une négociation avec l'entreprise THYSSEN à propos des pénalités de retard à déduire du reliquat à leur régler, et au sujet de leur prise en charge d'une partie de la réfection des escaliers remplacés entrée Jaurès.

***DÉGÂTS DES EAUX (APPARTEMENT du 2^e étage du Bât B) et RÈGLES À RESPECTER**

Ces dégâts sont survenus en pleine nuit. Le conseil syndical remercie les gardiens qui sont intervenus à 3h du matin pour éponger ce DÉBORDEMENT D'EAUX VANNES PAR LES WC. Ils proviennent du bouchage du bas de la colonne évacuatrice d'eaux vannes des appartements se terminant par 5 et 6 en raison du comportement inapproprié de résident(s) d'un étage supérieur ayant jeté dans les WC des serviettes hygiéniques/lingettes.

Les canalisations de WC sont régulièrement bouchées par toutes sortes d'objets incongrus (cotons-tiges, serviettes et tampons hygiéniques, préservatifs, lingettes, médicaments, produits toxiques, gravats, etc), entraînant l'intervention du plombier, coûteuse pour la copropriété et gênante pour toute la colonne d'appartements. On le rappelle donc, encore et encore : seul le papier toilette va dans la cuvette des WC.

***INFORMATION DOSSIER DÉSENFUMAGE**

Une NOTE DE SYNTHÈSE sur les moyens à mettre en œuvre pour améliorer le désenfumage, l'éventualité d'un recours contentieux à exercer à l'encontre des entreprises ayant participé aux derniers travaux SSI, le chiffrage des travaux à engager et celui des préjudices causés à la copropriété, doit être prochainement rédigée par notre avocate M^e Brosset et l'expert M. Lecocq. Elle sera adressée à la Préfecture de Police pour témoigner du fait que le syndicat des copropriétaires met tout en œuvre pour régler ce problème, alors que la prochaine visite de la commission de sécurité est prévue pour juillet.

*** RAPPEL SÉCURITÉ INCENDIE AU BELVÉDÈRE**

Des instructions sur ce sujet, fournies par notre mandataire de sécurité M. Gaiao, seront prochainement portées à la connaissance des résidents (affichage, blog, lettre d'information) pour qu'ils puissent mettre leurs équipements et leur comportement en conformité avec la prévention et la protection anti incendie, en particulier concernant la conduite à tenir en cas d'alerte au feu par les sirènes dans le bâtiment B.

Le dernier **rapport de vérification des moyens de secours** par Véritas est arrivé ; il est en cours d'études par la commission technique.

RAPPORT DE LA COMMISSION PISCINE/ CENTRE SPORTIF

*Rédaction de nouvelles FICHES TECHNIQUES DE POSTES pour les employés de piscine

*RÈGLEMENT DU CENTRE SPORTIF en cours de toilettage

*fichier numérique du contrôle d'accès au centre sportif : à partir du fichier d'Immo par lots, nouveau listing numérique par appartement avec noms des occupants (propriétaires et locataires); à lier à un fichier numérisé des photos des visiteurs du centre sportif et à actualiser au gré des mutations

*Une VISITE TECHNIQUE de la piscine et du centre sportif jeudi 08/02/2018 par 6 membres de la commission technique a révélé plusieurs désordres structurels et fonctionnels : dégradation du châssis des vitrages et des vasistas, des joints du bâti, vasistas bloqués, ventilation quasi inexistante à l'origine d'une condensation excessive et développement de mousses et moisissures, radiateur rouillé, etc. Des entreprises spécialisées vont notamment être consultées pour le chiffrage du changement (par tranches) des parois vitrées de la piscine (et notamment des vasistas qui nécessitent des travaux de plus en plus fréquents). Les devis seront soumis à l'assemblée générale des deux îlots, l'automne prochain.

*L'entreprise D&T a été contactée pour la REMISE EN FONCTIONNEMENT des moteurs de ventilation et leur ENTRETIEN.

*Des DEVIS seront aussi demandés pour le REMPLACEMENT de la BÂCHE À EAU. Celle-ci, archaïque et fuyarde, est à l'origine de déperdition importante d'eau. Une bâche nouvelle génération et munie d'une sonde électronique de remplissage devrait éviter des consommations d'eau trop élevées.

Une étude est en cours pour l'acquisition d'un robot aspirateur programmable qui garantira un entretien quotidien régulier et efficace du bassin de la piscine.

Le bon fonctionnement du sauna doit être vérifié. Problèmes récurrents avec les résistances.

Un historique des travaux depuis 2002 est en cours de reconstitution à l'aide d'archives et un cahier de maintenance à remplir sur place sera mis à disposition des employés de piscine et de tout intervenant au centre sportif dans son ensemble.

Un appel est lancé aux bonnes volontés pour former un groupe de bénévoles destiné à pallier l'absence ponctuelle et non prévue d'un gardien du centre sportif durant une demi-journée de 6 h. Chaque bénévole devra juste procéder au contrôle d'accès du centre sportif pendant 2 ou 3 h. Lorsque le groupe de bénévoles sera constitué, une mini formation sera proposée. Inscription à belvedere.infos@gmail.com ou dans la boîte à lettres 333 du bâtiment B.

RAPPORT DE LA COMMISSION SIGNALÉTIQUE

* Les numéros de rue attribués rue André Danjon seront mis en place dès leur réception afin d'orienter les livraisons vers ce trajet à privilégier.

RAPPORT DE LA COMMISSION GARDIENNAGE

*Pas encore de retour de la visite inopinée de l'inspection du travail. Les documents demandés leur ont été envoyés en LRAR.

*la première réunion de la Négociation annuelle obligatoire (NAO) a eu lieu entre le délégué du personnel et le syndic. Le délégué du personnel a à cette occasion remercié la copropriété au nom des employés du Belvédère pour l'installation du système de chauffage/climatisation réversible au poste de gardiennage.

*Une demande d'un tableau récapitulatif des formations réglementaires afin de suivre les plans de formation est faite à M^{me} Lopez responsable de la gestion du personnel à IMMO de France.

QUESTIONS DIVERSES

***TAPAGE NOCTURNE, NUISANCES SONORES**

De nombreuses plaintes de résidents sont parvenues au conseil syndical concernant des tapages nocturnes réguliers (jusqu'au petit matin) en provenance de deux appartements des 20^e et 22^e étages. Une lettre de mise en demeure va être envoyée aux propriétaires et une plainte collective va être déposée au commissariat de police. Le conseil syndical engage les résidents subissant ces tapages nocturnes réguliers à appeler autant de fois que nécessaire le commissariat de police et/ou à remplir des formulaires de pré-plaintes en ligne.

***REFONTE DU SITE INTERNET DE LA RESIDENCE** Madame Dujardin, qui s'occupe déjà de la lettre d'information électronique, propose une refonte du blog. Le conseil syndical vote un budget annuel de 100 euros pour le coût de la plateforme et de l'hébergement de ce site.

* A la demande de plusieurs résidents du bâtiment C, une lettre sera envoyée au syndic de la résidence mitoyenne du 43 de la rue Petit en raison des **émanations de mauvaises odeurs** provenant de leurs poubelles laissées en plein air.

* **Vide-grenier 2018** : Après le succès du 1^{er} vide-grenier du Belvédère fin 2016, une seconde édition aura lieu le samedi 7 avril de 9h à 18h30 dans la galerie marchande au rez-de-chaussée. Seuls les résidents peuvent être "exposants-vendeurs" (5€ de participation aux frais). Inscription à belvedere.infos@gmail.com ou dans la boîte à lettres 333 du bâtiment B. ATTENTION, le nombre de places est limité !

Le conseil se termine à 22 h

SI CE N'EST DEJA FAIT, INSCRIVEZ-VOUS A LA LETTRE MENSUELLE D'INFORMATION DU BELVEDERE EN ENVOYANT UN MAIL A :
belvedere.infos@gmail.com>

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 et vous inscrire à la lettre d'information en adressant vos remarques et/ou demandes à belvedere.infos@gmail.com ou dans la boîte à lettres 333 du bâtiment B.