



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 7 mars 2018 à 19 h 30

Présents :
M ^{mes} Aznar, Bertrand, Chical, Deconinck, Fanizzi, Fourier, Horvais-Becquerelle, Portemann, Saint-Jore et Verdier
MM. Croiset, Gallois, Guillou, Kasbarian, Sauloup, Schaaf et Soldo
Absents excusés :
M ^{me} Liotard
MM. Aznar, Baroukh, Ropa et Zindy
Total : 17 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

DATES DES PROCHAINES RÉUNIONS

***CONSEILS SYNDICAUX :**

Jeudi 12/04/2018 à 19h30

Lundi 14/05/2018 à 19h 30

***COMMISSIONS :**

Signalétique : jeudi 15/03/2018 à 18h

Piscine : jeudi 15/03/2018 à 19h15

Financière : jeudi 05/04/2018 chez IMMO de France à 14h

(clôture des comptes 2017)

Technique : jeudi 05/04/2018 à 18h

Gardiennage : jeudi 05/04/2018 à 19h30

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

DOSSIERS DÉSENFUMAGE ET SÉCURITÉ INCENDIE

***RAPPORT DE M. Gaiao, Mandataire de sécurité incendie, société GIFFARD**

Rappel du passage de la prochaine commission de sécurité de la Préfecture de Police (juillet 2018) et des actions mises en œuvres pour lever la plupart des réserves émises lors du dernier passage en juillet 2015.

- Notamment la confirmation de l'isolement de la galerie commerçante du RdC par rapport au Bât B (IGH) qui permet de requalifier ce dernier en IGH A (moins contraignant que le classement en IGH Z au regard des normes de la sécurité incendie).

- Travaux de rénovation électrique en cours par la société MNA ELEC, accompagnée par le bureau de contrôle VÉRITAS.

* Rapport de M. Lecocq, ingénieur spécialisé missionné par notre avocate, Laurence Brosset, concernant le dossier de non-conformité du système de DÉSENFUMAGE du bâtiment B.

Après les calculs théoriques effectués qui confirment et localisent les pertes de charges et dysfonctionnements, M. Lecocq propose une campagne d'essais réels et de mesures effectives de l'état actuel d'inefficacité relative de notre système de désenfumage menée par l'entreprise IDEA.

Au terme de nombreuses questions et d'une discussion avec MM. Lecocq et Gaiao, le conseil syndical approuve à l'UNANIMITÉ cette campagne d'essais indispensables pour défendre notre dossier auprès de la Préfecture de Police et pour les éventuels dédommagements à demander.

Au terme de cette campagne d'essais, un rapport sera produit par M. Lecocq qui permettra de chiffrer les différents postes de rénovation du système et de se prononcer sur l'opportunité de lancer une procédure contre les parties prenantes aux derniers travaux de sécurité incendie en 2008-2011.

Sont également unanimement approuvées par le conseil syndical les prestations complémentaires de M. Lecocq.

Le mandataire de sécurité, M. Gaiao, effectuera l'accompagnement technique du dossier.

Rappel sécurité incendie

Les instructions sur la sécurité incendie, fournies par le mandataire de sécurité du Belvédère, figurent sur le blog de la résidence. Merci d'en prendre connaissance afin de mettre vos équipements et votre comportement en conformité avec la prévention et la protection anti incendie. Y figure en particulier la conduite à tenir en cas d'alerte au feu par les sirènes dans le bâtiment B.

ÉTABLISSEMENT DE L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

*Cette année, afin que les copropriétaires « respirent » suite aux nombreux et coûteux travaux effectués depuis une dizaine d'années dans la résidence, le conseil syndical décide de limiter drastiquement les travaux. Il ne proposera à l'AG que deux RESOLUTIONS TRAVAUX aux conséquences financières limitées : le changement de la porte d'entrée du Parking rue Danjon qui est en fin de vie et l'obturation définitive d'un vide-ordures hors service de la tour B (la colonne mitoyenne de la cage d'ascenseur Nord, c'est-à-dire la plus proche du poste de sécurité), sachant que la remise en état des conduits amiantés serait financièrement hors de prix.

*APPEL À CANDIDATURES pour le renouvellement triennal du conseil syndical : il manque trois membres pour atteindre le quota maximum de 24 membres. Si vous avez du temps à consacrer à ce bénévolat et la volonté de participer aux travaux des commissions ainsi qu'aux réunions du conseil syndical, votre candidature est la bienvenue. Merci de nous la faire connaître au plus vite.

*INFORMATIONS SUR LE DÉSENFUMAGE et SUR AUTRES DOSSIERS EN COURS

***RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE**

Le dispositif de CONTRÔLE D'ACCÈS au Bâtiment B par le SAS du RdC vient d'être l'objet d'actes de vandalisme avant même son entrée en fonction : destruction du bouton poussoir permettant d'ouvrir la porte de sortie dans la galerie depuis le sas, enlèvement volontaire du montant de cette porte où se trouvait la poignée.

Un rapport a été effectué par deux résidents concernant les dysfonctionnements réguliers et onéreux des saunas. Il en conclut au CHANGEMENT des RÉSISTANCES des saunas (dossier mené en coordination avec les représentants de la commission des deux-ilots).

DATES DE FERMETURE 2018 DU CENTRE SPORTIF :

Le centre sportif sera fermé au public du 09/04/2018 au 13/04/2018 inclus pour la VIDANGE ANNUELLE CONTRACTUELLE DE LA PISCINE et le NETTOYAGE INTÉGRAL ANNUEL du centre sportif (avec petits travaux de maintenance et de remise en état de la tuyauterie dans le local technique).

Campagne de reprises des maçonneries en façade et sur les balcons

Si vous constatez des fissures ou des épaufures (maçonneries instables) sur vos balcons, sur les garde-corps ou autour de vos fenêtres, veuillez-vous inscrire auprès du poste de gardiennage. Une campagne de purge des maçonneries instables et de reprises des maçonneries extérieures va en effet avoir lieu au printemps, par les alpinistes de la société Versant.

Travaux VMC

La rénovation des VMC est en cours. Au niveau des toits des bâtiments A et C, les caissons, moteurs et trainasses ont déjà été changés. Vous allez recevoir prochainement un courrier de la société D&T afin de recenser les appartements dans lesquels le bon fonctionnement des bouches de ventilation (salle de bain, cuisine) n'est pas satisfaisant (pas d'aspiration, odeurs, condensation dans les appartements, etc.). Le coupon qui accompagnera ce courrier sera à remplir et à remettre au poste de gardiennage.

***RAPPORT DE LA COMMISSION GARDIENNAGE**

Le conseil syndical vote à l'unanimité le principe du rattrapage programmé des primes d'heures de nuit dues entre mars 2012 et février 2015 à deux salariés (soit 500 euros nets chacun).

Le conseil syndical accepte à l'unanimité la demande de formation effectuée par un salarié de nuit afin d'acquérir le grade de SSIAP1.

Discussion autour du plan de formations 2018.

Présentation d'une synthèse sur les conséquences financières pour la copropriété de l'enquête de la pesée des postes des salariés imposée par la loi : le surcoût financier s'établit à plus de 5 600 € par an pour l'ensemble des salariés.

QUESTIONS DIVERSES

Autorisation est donnée à Marion BAILLOT, journaliste de la chaîne de télévision France 5, de venir tourner un documentaire au Belvédère pour l'émission "LE DOC DU DIMANCHE" autour de l'étude sur l'évolution du patrimoine parisien (architecture, urbanisme) et de la vie de quartier dans trois arrondissements témoins, les 19^e, 4^e et 8^e arrondissements.

HORAIRES PISCINE À RESPECTER SVP :

Le centre sportif ouvre le matin à 9 h 15 et ferme le soir à 20 h 45

(L'employée du matin prend son service à 9h et elle doit effectuer certaines tâches prévues dans son contrat AVANT L'ENTRÉE DES USAGERS. De même, l'employé du soir doit également effectuer un certain nombre de tâches LORSQUE LES USAGERS SONT PARTIS. Ces derniers sont donc CONVIÉS À QUITTER LE CENTRE SPORTIF AVANT 20 h 45 dernière limite. MERCI DE RESPECTER CES HORAIRES SVP).

LE CONSEIL SE TERMINE À 22h30

SI CE N'EST DÉJÀ FAIT, INSCRIVEZ-VOUS A LA LETTRE 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 par la boîte à lettres 333 du bâtiment B.