



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Lundi 14 mai 2018 à 19 h 30

Présents :
M ^{mes} Bertrand, Chical, Deconinck, Fanizzi, Fourier, Saint-Jore et Verdier
MM. Croiset, Gallois, Guillou, Kasbarian, Sauloup, Schaaf et Soldo
Absents excusés :
M ^{me} Aznar, Horvais-Becquerelle, Liotard et Portemann
MM. Aznar, Baroukh, Ropa et Zindy
Total : 14 présents votants, 8 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

En préambule, le conseil syndical rend hommage à la mémoire de Madame Claude Genty, récemment disparue, très appréciée dans la résidence où elle habitait de longue date.

DATES DES PROCHAINES RÉUNIONS:

*CONSEILS SYNDICAUX :

Mercredi 06/06/2018 à 19h30

Mercredi 19/09/2018 à 19h30

*COMMISSIONS:

Les dates seront fixées lors du conseil syndical qui suivra l'assemblée générale.

Les commissions techniques ont lieu tous les vendredis matins en présence de M^{me} ROMIEU jusqu'à fin juin.

PREPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (jeudi 31/05/2018 à 19h)

Un dernier point sur les questions à l'ordre du jour de l'AG est fait avec les membres présents du conseil syndical.

Il est rappelé aux résidents qu'il y aura trois postes à pourvoir cette année pour compléter l'effectif du conseil syndical. L'appel à candidature concerne des résidents soucieux de s'impliquer dans la participation régulière aux travaux du conseil et de ses commissions. Des candidats possédant des connaissances techniques pourraient en particulier (mais pas exclusivement) être très utiles aux travaux collectifs du conseil.

RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE

* TRAVAUX À EFFECTUER PAR LA SOCIÉTÉ KONÉ:

Dans l'ensemble, les prestations de KONÉ ne sont pour le moment pas à la hauteur des attentes du conseil syndical, que ce soit pour les ascenseurs ou les portes du parking. Lors d'un récent rendez-vous avec les responsables de la société Koné, nos doléances leur ont été réitérées fermement. La fermeture aléatoire de la porte d'entrée du parking qui est restée

ouverte plusieurs semaines et l'inefficacité récurrente des multiples interventions de KONÉ concernant le système de fixation des portes de sortie leur ont été signalées. La société s'est engagée à un meilleur suivi de ses interventions dans la résidence. Nous lui avons rappelé que, sans une amélioration rapide de ses prestations, la poursuite de son contrat était en jeu.

*** TRAVAUX ELECTRICITE DE MNA ELEC:**

Plus de 95% des réserves formulées par la Préfecture de police en 2015 à l'égard du réseau électrique ont été traitées et devraient être levées avant le prochain passage de la commission de sécurité prévu début juillet. Le bureau de contrôle passera le mardi 19 juin afin de confirmer cette levée de réserves et de produire un rapport en ce sens. Les travaux de rénovation électrique se terminent avec la mise aux normes de l'éclairage du parking et celui de la galerie du rez-de-chaussée qui, outre le remplacement des ampoules actuelles par des Leds, sera asservi à une temporisation en fonction du moment (jour/ nuit) et de la saison (été/hiver) ce qui permettra de réaliser des économies substantielles.

Une série de petits travaux complémentaires va être demandée à la société MNA Elec qui connaît désormais bien la résidence afin, notamment, de supprimer des éclairages permanents inutiles ou d'ajouter des éclairages supplémentaires où cela apparaît nécessaire.

Une répétition générale de la visite de la Préfecture aura lieu le 27 juin sous la houlette du mandataire de sécurité et en présence de toutes les entreprises concernées afin que tous les essais puissent être réalisés en situation.

*** POINT D'INFORMATION PRISES RECHARGEMENT des BATTERIES des VÉHICULES ÉLECTRIQUES:**

Un point sur ce sujet sera fait en assemblée générale. Le conseil syndical préconise une solution collective de pose du matériel nécessaire par une entreprise spécialisée qui facturerait seulement la location du matériel installé dans le box ou l'emplacement de parking (abonnement pour prise « privative » et compteur associé) + la consommation, tandis que l'équipement commun à l'alimentation de ces bornes individuelles (filerie et armoires électriques de dispatching) serait mis en place aux frais de l'entreprise concernée. L'objectif étant de ne pas multiplier les installations individuelles hétéroclites difficiles à maîtriser en cas d'incident majeur (A noter que les pompiers ne peuvent éteindre les feux de batterie électrique)

***INTERVENTION D'HYDROSONIC** : vérification de l'absence d'éléments obstructifs dans les conduits d'évacuation des eaux usées des salles de bains de la colonne utilisée par TYCO pour la vidange de la bache à eau à changer (réserve d'eau au 26e). Cette vidange, sans doute trop rapide, a causé des débordements par reflux de l'eau vidangée dans certains appartements reliés à cette colonne.

***DÉGÂTS DES EAUX (APPARTEMENT DU 25e étage)** suite à la défaillance du mitigeur d'une douche dans un des vestiaires du centre sportif : le syndic est en contact avec les propriétaires pour mettre en jeu notre assurance collective.

*** SURVEILLANCE DES COLONNES DU VIDE SANITAIRE DU 26^e étage.**

La pose de détecteurs d'humidité à télétransmission est toujours à l'étude pour éviter les dégâts éventuels. Des rondes régulières dans l'espace technique du 26^e devraient en attendant permettre de détecter précocement toute anomalie ou fuite.

***RÉFECTION DU JOINT DE DILATATION DU 1^{er} étage**

Après un essai non concluant de réfection partielle, il est inévitable de lancer des travaux de réfection sur toute la longueur de ce joint défectueux (soit 40 m linéaire environ) par la société ETEIX et d'y adjoindre le remplacement d'environ 5m² de dallage, remplacement pour lequel un devis a été sollicité.

*Deux des quatre WC situés près de la salle de réunion vont être changés.

*** RÉFECTIONS DE DALLES et de MARCHES D'ESCALIER**

Outre celui mentionné ci-dessus, le passage en revue de l'état du dallage dans la résidence (RdC et Patio du 1^{er} étage) révèle de nombreuses dalles qui "sonnent creux" et se déséquilibrent. Elles doivent donc être redressées et/ou changées pour éviter de devenir des obstacles dangereux... Plusieurs marches de l'escalier extérieur côté Danjon devaient être remplacées mais le stock de pierres a été volé chez l'artisan pressenti pour cette réparation ... qui doit donc attendre une nouvelle livraison pour commencer ses travaux.

*** RÉFECTION DE PORTES**

Après plusieurs ordres de service passés auprès de deux entreprises, sans réaction de leur part, l'entreprise DERQUENNE a été contactée pour passer en revue tous les dysfonctionnements des portes de la résidence et établir un devis en vue des réparations adéquates. L'OS a été validé.

***SAS DU REZ-de-CHAUSSÉE**

Le syndic est en train de recenser les codes gravés sur les badges VIGIK des résidents. Il est rappelé que ce code est GRAVÉ SUR UNE DES FACES DE LA PARTIE MÉTALLIQUE LATÉRALE DE CHAQUE BADGE. CE CODE COMPORTE 8 signes qui peuvent être uniquement des chiffres (de 1 à 9) ou des chiffres associés à des lettres (de A à Z). Le SAS NE POURRA ÊTRE MIS EN SERVICE QUE LORSQUE TOUS LES CODES SERONT PARVENUS AU SYNDIC.

* DÉCLENCHEMENT DU FONCTIONNEMENT DES ESCALATORS par cellules
Ce système a été réglé "a minima" en respectant les normes légales imposées. Il n'est donc pas possible de réduire encore le rayon de détection des utilisateurs.

***RÉFECTION DES PAVÉS DE VERRE DU PATIO (1er étage)**

La dernière intervention ne donne toujours pas satisfaction. L'entreprise chargée de cette réfection s'est donc engagée à reprendre complètement les travaux à sa charge.

*** RÉFECTION DE COUVERTINES sur le garde-corps du solarium**

Elle est terminée et assure désormais une étanchéité des garde-corps et des façades sous-jacentes. Réception des travaux à prévoir.

ENQUÊTE SUR LA DÉRIVE DE LA CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ DES PARTIES COMMUNES

M. Vast, du Cabinet GIFFARD, va mener une enquête pour tenter de trouver l'origine de l'augmentation soudaine de la consommation d'électricité facturée récemment à la copropriété par EDF pour 2017 sur un compteur général (+30% !).

Il va aussi rechercher les références des différents compteurs divisionnaires de la résidence et déterminer quelles parties communes ils desservent.

*** DÉSENFUMAGE**

Les derniers essais généraux de repérage des dysfonctionnements du système de désenfumage se feront dans la semaine du 28 mai par la société IDEA assistée par l'expert auprès de l'avocate de la copropriété, M. Lecocq.

* Le chauffagiste D&T a entrepris le réglage des VMC dans les bâtiments A et C en se rendant le 28 mai chez les résidents qui ont signalé des dysfonctionnements.

COMMISSION GARDIENNAGE

*NAO : le dernier projet a été lu conjointement par M^{me} Romieu et le délégué du personnel lors d'une réunion le 02/05/2018. L'accord signé sera valable pour trois ans.

*Les PLANNINGS D'ÉTÉ DU GARDIENNAGE n'ont pas été communiqués par le syndicat malgré nos demandes réitérées.

* INDEMNITÉS KILOMÉTRIQUES : Elles ont été momentanément déplaçonnées en raison de la grève de la SNCF afin que les gardiens qui résident loin puissent venir prendre leur poste.

***NETTOYAGE DU LOCAL DES GARDIENS CÔTÉ PATIO**

Ce local est mis à la disposition d'un gardien dans l'impossibilité de retourner chez lui en cas de grève des transports en commun. Le matelas du couchage est toutefois à changer.

Tous les gardiens et employés du Belvédère participeront à une formation/recyclage électricité les 25 et 26 juin.

COMMISSION PISCINE

Discussion et débat autour de la procédure concernant le remplacement momentané et de très courte durée par des bénévoles d'un surveillant du centre sportif en cas d'absence inopinée.

En accord avec le Conseil syndical du Belvédère 2, un robot nettoyeur programmable a été acheté afin de nettoyer la piscine (fond et parois) de nuit. Son coût est largement compensé par la suppression de la seconde vidange annuelle de la piscine qui n'est plus une obligation légale mais appelle à un nettoyage plus intensif du bassin.

COMMISSION SIGNALÉTIQUE

Les préconisations de la commission vont être testées auprès de résidents volontaires afin d'en évaluer l'efficacité et la pertinence et pour que des suggestions d'amélioration soient éventuellement faites avant leur mise en application dans les parties communes de la résidence

QUESTIONS DIVERSES

* UN NETTOYAGE GENERAL DES SOUS-SOLS du Bâtiment B doit être effectué avant le passage de la commission de sécurité de la préfecture début juillet. Le président du CS a expressément demandé au gardien-chef et aux équipes de ménage que tous les matériels et objets de récupération entreposés dans les parties communes de l'IGH soient évacués. De même, les vieilles poussettes et vieux vélos stockés depuis plus de quatre ans et non réclamés vont être évacués et donnés à des associations caritatives.

NB : la commission de sécurité peut aussi exiger légalement l'ouverture des box pour constater que rien d'autre qu'un véhicule ne s'y trouve entreposé.

* NETTOYAGE DU SOL DES PARKINGS : planifié en août

*Le CS donne son accord pour l'ACQUISITION D'UNE NOUVELLE SONO ET DE 5 PETITES TABLES SUPPLEMENTAIRES pour la salle de réunion (budget prévu : 500 euros pour les deux achats).

* INFORMATION OPERATION CHANGEMENT DE FENETRES

En 2017, 67 copropriétaires du Belvédère se sont regroupés pour changer fenêtres et volets roulants et isoler les panneaux pleins des façades vitrées. Cette année, 33 autres copropriétaires du Belvédère 1 & 2 ont décidé de faire de même avec l'entreprise, qui a maintenu ses prix. Les travaux se déroulent du 14 mai au 13 juillet. Comme l'an dernier, l'entreprise entrepose son matériel dans une partie de la salle de ping-pong et un local situé au premier sous-sol.

*Proposition FIBRE OPTIQUE SFR unanimement refusée par le conseil syndical.

***INFO AMAP**

Suite à un changement de dernière minute, un nouveau maraicher (Xavier Fender, ancien ingénieur, néo-paysan qui produit des légumes bios à Sancy-en-Provins) qui livre déjà une AMAP rue de l'Ourcq viendra déposer une partie de sa récolte au Belvédère tous les jeudis à 20 h à partir du 14 juin.

Sa page Facebook : <https://www.facebook.com/lemaraicherdeslimons/>

Un panier entier (4 personnes) pèse à peu près 7 à 8 kg et contient entre 6 et 10 légumes différents pour un prix de 21 € par semaine. Le demi-panier, en toute logique, pèse la moitié et coûte 10,5 €. Pour les personnes seules, il est possible de s'organiser en binôme. N'hésitez pas à appeler pour plus de précisions le 06 24 59 59 10.

FETE DES VOISINS : le vendredi 15 juin à partir de 19h (salle de réunion), nous célébrerons la "Fête des voisins". Un moment d'échanges autour des mets et/ou boissons que chacun apporte. Ensuite, pour fêter l'été qui arrive, un apéritif convivial se tiendra le vendredi 29 juin à partir de 19h (jardin d'enfants). Chacun apporte aussi à boire et/ou à grignoter.

LE CONSEIL SE TERMINE À 22 h 15

SI CE N'EST DEJA 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.eclublog.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.