



## Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 25 septembre 2019 à 19h30

**Présents :**

M<sup>mes</sup> Aznar, Bonilla, Charpentier, Chical, Dussaud, Fourier, Liotard, Mazin, Portemann et Verdier.

MM. Baroukh, Bribard, Chappel, Gallois, Guillou, Kasbarian, Schaaf, Soldo et Zindy.

**Absents excusés :**

M<sup>mes</sup> Bertrand, Deconinck, Horvais-Becquerelle, Saint-Jore

M. Croiset

**Total : 19 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<sup>me</sup> Fourier

**DATES DES PROCHAINES RÉUNIONS :**

\*Conseils syndicaux:

Mercredi 16/10/2019 à 19h30

Mercredi 20/11/2019 à 19h30

Mercredi 18/12/2019 à 19h30

\*Commissions:

Commission Technique : mardi 08/10/2019 à 19h30

Commission financière : jeudi 21/11/2019 à 14 h chez Immo de France boulevard Bessières

Commission gardiennage : date à déterminer

\*Assemblée générale des deux-ilots : mercredi 27/11/2019 à 18 h 30

INFORMATION sur le courrier de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'île de France : les résidents du Belvédère ont reçu un courrier cet été concernant la création de secteurs d'information des sols (SIS).

Renseignement pris auprès de cette administration, ce courrier est sans objet pour les résidents du Belvédère, car ces zones concernent un terrain situé 84 rue Curial, loin du Belvédère.

**COMMISSION TECHNIQUE**

\* Les résolutions adoptées lors de la dernière assemblée générale de mai 2019 vont être mises en œuvre puisque le délai de contestation du procès-verbal est écoulé.

- Installation de prises pour les voitures électriques dans les parkings : deux résidents du Belvédère 1 et 2 connaissant bien le sujet se sont réunis en août avec le président du CS pour établir un cahier des charges et étudier la faisabilité du projet avant de rencontrer les entreprises pressenties pour ce déploiement.
- L'ordre de service pour la condamnation de la colonne de vide-ordure du bâtiment B a été passé.
- Désenfumage : le planning des travaux aux 25e et 26e étages va être établi en concertation avec M. Lecoq. Du fait des prochains travaux à venir, le nettoyage du centre sportif initialement prévu le 14/10/2019 est repoussé après les travaux. La

Préfecture de police et les pompiers seront avertis en temps voulu des travaux par le mandataire de sécurité incendie Giffard.

- Fermeture de l'entrée rue André Danjon : le projet est encore à l'étude avec les prestataires, les travaux devraient intervenir début 2020.
- Changement des compteurs d'eau par Proxiserve : les 1600 compteurs sont changés du 01/10/2019 au 18/10/2019 inclus selon les bâtiments et les étages. Si vous ne pouvez être présent, merci de faciliter l'accès à votre logement en laissant vos clés aux gardiens ou à un voisin. Pour mémoire, ce changement s'effectue aux frais de Proxiserve.
- Un petit groupe de travail commence à travailler sur les ferme-portes à installer sur toutes les portes palières du bâtiment B.

\* Compte-rendu de la visite de M. Richard (D&T, chauffagiste) le 20 septembre

- VMC : le changement des moteurs de VMC pour les logements est prévu très prochainement pour tous les bâtiments dans le cadre du P3. Puis sera programmé le changement (et l'achat groupé) des bouches d'aération (en entrée et sortie) par des bouches hygro-réglables dans tous les appartements. Les moteurs fonctionneront provisoirement en auto-réglable.
  - Le changement de l'échangeur piscine sera aussi réalisé par D&T dans le cadre du P3, en parallèle avec les travaux sur les refoulements et le changement (par le pisciniste) des canalisations en acier par du PVC, fin 2019 ou début 2020. Devis en attente, à soumettre à l'AG des 2 îlots.
  - CPCU : le SKID permettant d'utiliser la chaleur des condensats pour chauffer l'eau de la piscine ou des logements est installé mais il manque encore une armoire électrique dédiée (disponible sous trois semaines).
  - D&T va rembourser 39 000 € à la copropriété dans le cadre du P1 en raison des économies de chauffage sur la saison 2018-2019. L'objectif annoncé aux copropriétaires, d'un retour sur investissement en 8 ans des nouvelles installations de chauffage, est donc atteignable.
  - la fontaine du patio va enfin être remise en marche : le métallier qui devait, depuis 2017, refaire le coffre de la fontaine, a enfin répondu à nos nombreuses relances.
  - Contrôle de légionellose : le dernier choc thermique a été fait fin 2018.
  - Validation (après discussion) de plusieurs devis : réparation de la fuite du radiateur de la bibliothèque, changement de deux pompes de relevage (P3 de D&T) et reprise des puisards, changement de canalisations sous les bureaux du D, travaux qui nécessiteront de condamner un temps la sortie parking, entrées et sorties se faisant par la porte d'entrée Danjon.
  - VMC de la galerie : voir plus loin (réponse au courrier envoyé par Mr Chappel)
- Eau froide parfois tiède au robinet ? D&T explique que l'eau qui circule dans les canalisations est bien froide. Si elle est tiède, il faut vérifier les clapets anti-retours des mitigeurs sur le robinet, qui peuvent être défectueux.**

\* GÉO ÉNERGIE SERVICES : ce bureau d'études va reporter sur un support informatique les plans de toutes les installations techniques de la résidence et les numéroter (réseaux d'eaux, électricité..., VMC, colonnes et conduits, trappes d'accès et robinets d'arrêt, etc.). Le repérage précis et l'étiquetage des structures faciliteront le travail des entreprises et l'éventuelle intervention d'urgence des gardiens, de jour comme de nuit. Sa mission, votée à l'unanimité du CS, sera étalée sur 2019 et début 2020 pour lisser la dépense.

\* Changement des portes cassées rue André Danjon : des devis sont en attente pour diverses solutions (dont des portes automatiques), avec l'objectif de ne pas fragiliser la façade vitrée souple. Le conseil syndical remercie Gilles Deconinck et Virgile Périaux qui, dans l'attente des nouvelles portes, ont consolidé les portes cassées.

\* Point sur le wifi et l'informatisation du poste de sécurité-gardiennage : l'obtention d'une liaison wifi par Orange se heurte à l'inertie de Free (propriétaire du réseau), ce qui retarde cette installation, pilotée par Michel Guillou. Un nouveau rendez-vous est prévu ces jours prochains avec Orange.

\* Demandes de Patrick Chappel concernant la galerie du RdC :

- Ventilation de la galerie du RdC : Patrick Chappel demande qu'une étude soit menée sur la ventilation des locaux de la galerie marchande, qui semblent ne disposer d'aucune d'extraction ni arrivée d'air. En hiver, les courants d'air provenant du patio (deux impostes aux lames orientables restent en position ouverte) apportent du froid dans les locaux. En été, les climatiseurs installés par certains occupants rejettent la chaleur dans la galerie, d'où une surchauffe générale malgré ces deux impostes. M. Chappel demande que le syndic fasse faire une étude de climatisation et soumette au vote les travaux éventuellement nécessaires.

Le Conseil syndical va interroger D&T le 27 septembre sur le dispositif en place dans la galerie marchande. Il suggère que les propriétaires des lots (avec l'aide éventuelle du CS) fassent le point entre eux sur leurs installations actuelles de ventilation et de chauffage.

Une réunion des occupants de la galerie permettrait de faire le point sur les systèmes actuels de chauffage et de climatisation (qui dégagent souvent de la chaleur) posés par les propriétaires des lots, et de voir quel type d'entrée d'air peut être installé dans les vitrines. Par ailleurs, le conseil syndical va voir si les impostes à lames orientables sont réparables ou s'il faut (au nom de la copropriété) changer de système.

- Ménage des parties communes : M. Chappel suggère une campagne d'entretien des marbres au mur de toutes les parties communes (ceux du RdC sont encrassés ou même détériorés). Par ailleurs, il demande s'il est possible d'enlever régulièrement les toiles d'araignées au plafond de la galerie. Le conseil syndical va voir ce qui est prévu au contrat de nettoyage.

- Nouvelle porte du sas entre la galerie et le B : sachant le poids de cette porte, M. Chappel demande s'il est possible d'installer un ouvre-porte. La question sera posée au serrurier.

### **RAPPORT DE LA COMMISSION GARDIENNAGE :**

M. Ebechi, employé du Belvédère depuis 1987 comme gardien de nuit partira en retraite le 01/01/2020. D'ores et déjà, le conseil syndical le remercie pour son travail exemplaire à ce poste pendant toutes ces années.

Le conseil syndical et la commission gardiennage engagent un travail de réflexion sur l'avenir de l'équipe de gardiennage dans la résidence, compte-tenu des nombreux départs en retraite prévus dans les années à venir.

## **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES DEUX ILÔTS (27/11/2019)**

Le CS commence à lister les points devant figurer à l'ordre du jour :

- \* Résultats de l'enquête Soliha et financement de la rénovation du 26<sup>e</sup> (vitrages hall et piscine, CTA piscine)
- \* Achat d'un nouveau vélo à la salle de sport pour remplacer celui qui est cassé
- \* Achat de chariots pour ranger les chaises de la salle de réunion
- \* Achat de nouvelles chaises pour la salle de réunion
- \* Achat d'un baby-foot pour la salle de ping-pong

### **QUESTIONS DIVERSES**

- \* Enquête Soliha : selon les résultats, qui seront connus vers la mi-octobre, le Belvédère sera ou non éligible à des subventions collectives et aides individuelles pour des travaux thermiques 2020-2022
- \* Autorisation donnée pour le tournage au Belvédère d'un court-métrage la semaine du 1/10 au 8/10/2019, pour 1500 €
- \* Autorisation donnée pour un shooting-photo pour « Elle édition Japon » dans le jardin du Belvédère, pour 150 €
- \* Week-end jardinage de la Sainte-Catherine prévu les 23 et 24/11/2019
- \* Soirée soupe du Belvé prévue le vendredi 22/11/2019 à 19 h
- \* Brocante du Belvé au printemps 2020 (date à définir, même jour que brocantes Laumière et Flandres)
- \* Recensement de demandeurs de changement des stores-bannes, motorisés ou non, en vue d'une commande individuelle groupée.
- \* Lancement de la 4<sup>e</sup> session de changement de fenêtres en commande individuelle groupée (chantier en 2020)
- \* Création d'un atelier-théâtre dans le cadre de Belvédère-Loisirs le lundi de 18h30 à 21h en salle de ping-pong. Renseignements et inscriptions à [belvedere.infos@gmail.com](mailto:belvedere.infos@gmail.com)
- \* Décision d'acquisition d'une cabane de jardin pour abriter le matériel d'apiculture.

Le conseil se termine à 22 H 40

**Retrouvez ce compte-rendu et suivez la vie du Belvédère sur :**

**<http://conseil-syndical-belvedere.fr/>**

**Si ce n'est déjà fait, inscrivez-vous à la lettre d'information mensuelle de la résidence ou rejoignez les groupes WhatsApp en envoyant un mail à :**

**[belvedere.infos@gmail.com](mailto:belvedere.infos@gmail.com)**