



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 18 décembre à 19h30

Présents :
M ^{mes} Aznar, Bertrand, Bonilla, Charpentier, Deconinck, Dussaud, Fourier, Horvais-Becquerelle, Liotard, Mazin, Portemann, Saint-Jore et Verdier.
MM. Baroukh, Bribard, Gallois, Guillou, Kasbarian, Soldo et Zindy
Absents excusés :
M ^{me} Chical
MM. Chappel et Schaaf
Absents non excusés : M. Croiset
Total : 20 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

PRISES DE DATES POUR LES RÉUNIONS ULTÉRIEURES:

CONSEILS SYNDICAUX :

Mercredi 22/01/2020 à 19 h 30

Mercredi 26/02/2020 à 19 h 30

Mercredi 25/03/2020 à 19 h 30

ASSEMBLEE GENERALE DU BELVÉDÈRE : mercredi 27 MAI 2020 (19 h)

COMMISSIONS:

Technique : mercredi 08/01 2020 à 18 h et mercredi 05/02/2020 à 18 h

Gardiennage : mercredi 08/01/2020 à 19 h 30 et mercredi 05/02/2020 à 19 h 30

Financière : jeudi 19/03/2020 à 14 h (clôture des comptes 2019 chez IMMO de France)

Le conseil syndical rend une nouvelle fois hommage au travail consciencieux effectué discrètement mais avec efficacité par M. EBECCHI, gardien de nuit, qui part en retraite le 31 décembre 2019 après plus de trente ans de bons et loyaux services au Belvédère.

Madame ROMIEU a désormais une nouvelle assistante, Nadia GOWZY, en remplacement de Madame PATON appelée à de nouvelles fonctions au sein d'Immo de France.

Point sur la réorganisation du service des ressources humaines. Les fonctions de Madame LOPEZ sont reprises par Madame MARTEL (DRH : gestion des conflits et litiges avec la copropriété), Madame LASCOR et Madame EL BAHY (comptabilité, fiches de paye, plannings et formation du personnel) et Madame JAMMES (contrats des employés et mise en place d'avenants).

COMPTE RENDU DE l'Assemblée générale des DEUX ILÔTS du 27/11/2019

*EXAMEN DES COMPTES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS

- décision de déduire du solde créditeur des recettes de l'ASL des Deux ilots (15 000 euros)

le coût de la rénovation de la salle de réunion (6000 €)

- 400 € de subventions accordées à la bibliothèque

*RÉNOVATION DES VESTIAIRES CENTRE SPORTIF A L'ETUDE

Décapage des vestiaires et des portes, remplacement du mobilier, des miroirs et des casiers, ajout de bancs et patères.

*PROPOSITIONS D'ACHATS VALIDEES :

Un vélo elliptique et/ou un tapis roulant

Un baby-foot dans la salle de ping-pong (en libre accès de 9 h à 22 h)

Nouvelles chaises pour la salle de réunion et chariot pour les ranger

Un défibrillateur pour le centre sportif

*RÉSOLUTIONS CONDITIONNEES À L'ACCEPTATION DE L'ÉLIGIBILITÉ DU BELVÉDÈRE 1 AUX SUBVENTIONS DE L'OPATB :

Deux bureaux d'études sont missionnés pour le changement de la centrale de traitement d'air (CTA) de la piscine et pour une étude sur d'éventuels travaux thermiques (CETEAM) dans la résidence. Ces deux bureaux d'études ont pour mission d'établir un cahier des charges et un appel d'offres dont le résultat sera soumis au vote de l'AG du 27 mai 2020.

*DIVERS

Modification du règlement du centre sportif : les résidents commettant des incivilités au centre sportif ou ne respectant pas le règlement intérieur pourront être temporairement ou définitivement exclus du centre sportif par les présidents des conseils syndicaux des ilots 1 et 2.

*Rejet de la proposition de remplacement de la centrale de traitement de l'eau de la piscine.

QUESTIONS TECHNIQUES

* TRAVAUX de DÉSENFUMAGE (25e et 26e étages) et remplacement des CANALISATIONS PISCINE JANVIER 2020

NB : la rupture récente d'une des canalisations de la piscine a entraîné la vidange du tiers de l'eau et la mise à l'arrêt des installations jusqu'à février (une réparation provisoire s'étant avérée impossible).

Les prestataires devant intervenir à partir du 06/01/2020 jusqu'à fin janvier (l'entreprise IDEA pour le désenfumage et le pisciniste Benoit Léger pour le remplacement des canalisations de la piscine) se sont réunis pour coordonner leurs travaux respectifs et tenir également compte de la pose du nouvel échangeur par le chauffagiste DT (le 14/01/2020).

L'ensemble de ces travaux se déroulera sur 4 semaines sauf aléas de commandes de pièces. Durant ces 4 semaines, le centre sportif sera fermé.

NB 1: la première semaine du 6 au 10 janvier sera celle de la démolition des structures existantes. ELLE SERA DONC PARTICULIEREMENT BRUYANTE.

NB 2: le chantier a fait l'objet d'une déclaration préalable à la Préfecture de Police et aux pompiers par le mandataire de sécurité incendie M. GIFFARD. Le système de désenfumage du Bâtiment B sera en effet inopérant à partir du 06 janvier. Le poste de sécurité sera renforcé d'un agent SSIAP1 24h/24 afin de multiplier les rondes.

NB 3: Les consignes à suivre en cas d'incendie seront rappelées par affichage dans les ascenseurs du Bâtiment B

* TRAVAUX D'ÉLECTRICITÉ par la société MNA

Un problème persistant sur le groupe électrogène nécessitera en début d'année 2020 une intervention qui entrainera une coupure générale d'électricité dans les trois bâtiments de la

résidence pendant 1 h 30 environ. Les résidents seront avertis par affichage et par le groupe WhatsApp Belvédère infos.

Le prix des BAES (Blocs Autonomes d'Éclairage de Secours) à remplacer a été revu à la baisse par MNA après négociation.

Après le changement gratuit par DT de la POMPE de la FONTAINE du patio du RDC, le jet d'eau pourra refonctionner lorsque les fils électriques correspondants seront rebranchés sur le réseau dans l'armoire électrique du RDC...

*** RELEVÉ DES RESEAUX de la résidence :**

Le bureau d'études GÉOÉNERGIE a commencé la première phase de son travail : plans pour le Bâtiment B (avec identification des numéros de lots et des copropriétaires).

NB : L'étude du problème des canalisations horizontales évacuatrices d'eaux vannes dans les faux-plafonds du 1^{er} étage (pente insuffisante, endroit non sécurisé pour les interventions) est encore en cours par les deux plombiers consultés (LAMY et BLANCHE).

***INFILTRATIONS D'EAU dans le sol de la galerie du RDC :**

Nécessité de consulter un étanchéiste pour investigations au niveau du joint de dilatation endommagé.

La société Lamy, sollicitée pour l'achat d'un testeur professionnel d'humidité, a annoncé vouloir en offrir un à la résidence en remerciement des nombreux chantiers effectués cette année au Belvédère.

*** INONDATIONS RÉCENTES:**

- le débordement de l'eau d'une baignoire au Bât A3 a inondé 5 étages jusqu'au magasin BIOCBON.

- Au 15^e étage du Bât B, un appartement a été sérieusement inondé en pleine nuit à cause d'une rupture de joint d'une canalisation d'eau chaude à l'étage supérieur.

Dans ces deux cas, le conseil syndical remercie le gardien-chef, son adjoint et l'équipe des gardiens qui ont rapidement pris en main l'aspiration de l'eau et ont ainsi contribué à limiter les effets de l'inondation dans les appartements sous-jacents ! Le nouvel aspirateur à eau professionnel acheté récemment s'est à l'occasion avéré très efficace.

RAPPEL : LES ACCÈS AUX COLONNES COLLECTIVES D'EAU CHAUDE ET FROIDE DOIVENT ÊTRE GARANTIS PAR UNE TRAPPE DE DIMENSIONS SUFFISANTES (40 X 40) POUR PERMETTRE LES INTERVENTIONS URGENTES. LES COPROPRIÉTAIRES ET RESIDENTS QUI BOUCHENT OU SUPPRIMENT CES TRAPPES D'ACCES SERONT CONSIDERES COMME RESPONSABLES DES DEGATS. ILS RISQUENT UNE DEMOLITION IMMEDIATE ET SANS REMBOURSEMENT DE TOUT CE QUI OBSTRUE INDUMENT CES ACCES.

***CHANGEMENT DES COMPTEURS D'EAU**

RAPPEL: Pour les propriétaires qui n'ont pas laissé accessible leur appartement pour la deuxième campagne de pose des nouveaux compteurs d'eau froide et chaude, cette prestation devient payante. Tant que les nouveaux compteurs n'auront été posés chez eux, leur consommation d'eau sera estimée à un forfait extrêmement désavantageux pour eux.

*** CONDAMNATION DE LA COLONNE VIDE-ORDURES BÂT B**

L'opération est reportée à fin janvier pour cause de nettoyage en cours des sols de paliers.

À ce propos, le conseil syndical remercie chaleureusement Issa , de la société de ménage SAMSIC, qui cire les revêtements des paliers pendant la nuit pour obtenir le meilleur résultat possible tout en évitant de gêner le passage des résidents pendant les temps de séchage des produits utilisés.

*NETTOYAGE DES PARKINGS

Le dernier remonte à décembre 2018 et le prochain aura lieu en août 2020.

*ASCENSEURS DU BÂT B

Des réglages sont en cours par Koné pour faire cesser les vibrations constatées dans les ascenseurs impairs.

* LE CONSEIL SYNDICAL RECHERCHE UN ARTISAN BRICOLEUR MULTITÂCHES POUR PETITES RÉPARATIONS DIVERSES DANS LA RÉSIDENCE : compétent, disponible sur demande, et de préférence habitant le quartier. Toute proposition sera étudiée rapidement.

QUESTIONS GARDIENNAGE

* DOSSIER DE DEMANDE DE CHÔMAGE TECHNIQUE pour Sonia Gonzalez pendant les travaux du centre sportif en janvier. Madame ROMIEU indique avoir envoyé le dossier complet aux instances décisionnelles sans avoir encore eu de réponse de leur part. Les horaires du centre sportif ont dû être modifiés en raison des grèves. Le conseil syndical remercie les surveillants et les gardiens de leurs efforts pour assurer leur service.

QUESTIONS DIVERSES

*DOSSIER SOLIHA

L'éligibilité du Belvédère a été officiellement notifiée bien que le quota des résidents éligibles aux aides de l'ANAH (14% des résidents) soit inférieur au quota imposé de 20%. Les subventions de la ville de Paris ne seront en outre accordées que sous réserve que les travaux collectifs envisagés permettent d'atteindre le niveau d'isolation thermique BBC. Lors de l'AG 2020, un bouquet pluriannuel de travaux thermiques sera présenté aux copropriétaires avec pour chacun des projets de travaux l'indication du montant des subventions accordées par la ville de Paris.

*POUBELLES:

Plus de 30 poubelles jaunes et vertes ont été changées par la mairie.

Il reste des poubelles individuelles marron pour déchets organiques compostables à récupérer au gardiennage.

Cartons trop encombrants car non pliés dans les locaux de tri sélectif :

PLIEZ VOS CARTONS SVP !

*Quatre nouveaux composteurs ont été fournis par la mairie pour le jardin.

*RAPPEL : chaque DEUXIÈME SAMEDI DU MOIS, le TRI MOBILE s'installe de 9h à 12h au 127 avenue Jean Jaurès (récupération de petits électroménagers, vaisselle, vêtements, etc.).

* VÉLOS ABANDONNÉS :

Une nouvelle opération de nettoyage des locaux vélos concernera en 2020 les vélos non réclamés ou inutilisés.

***COLIS : VOIR RAPPEL DES RÈGLES CONCERNANT LE DÉPÔT ET LE RETRAIT DES COLIS AU GARDIENNAGE** qui encombrant excessivement le poste de sécurité :

-->Horaires de livraison : avant 15h

--> Adresse de livraison des colis volumineux : 19 RUE ANDRE DANJON

-->Colis très volumineux : Livraison OBLIGATOIRE au DOMICILE du destinataire (ou dans un dépôt de colis du quartier)

Les gardiens REFUSERONT DE PRENDRE les colis trop volumineux ou alimentaires ainsi que ceux qui sont adressés à un destinataire n'habitant pas la résidence.

*** SÉCURITÉ DANS LA RÉSIDENCE:**

Les services de la préfecture de Police sollicités fréquemment pour des intrusions nocturnes dans la résidence (trafic de stupéfiants notamment) viennent de nous adresser un courrier qui préconise fermement la fermeture de la résidence, notamment au niveau du 118-130 avenue Jean Jaurès.

La déclaration pour les travaux de clôture de la rue Danjon va être déposée en mairie par un architecte missionné (l'accord sur plan de la mairie est en effet obligatoire). L'opération de mise en fonction du digicode et clés vigik de la porte du sas galerie/bâtiment B est conditionnée aux travaux de clôture de la rue Danjon.

***ACHAT D'UN DÉFIBRILLATEUR POUR LE POSTE DE SÉCURITÉ**
(du même modèle que celui qui équipera le centre sportif)

***RÉNOVATION DU REPÉRAGE DE LA ZONE STOP** pour se trouver au bon endroit (dans la boucle magnétique) pour actionner efficacement depuis un véhicule l'ouverture des portes des parkings, à l'entrée comme à la sortie.

***FESTIVITÉS**

Date de la galette des rois : dimanche 12/01/2020 à 17h en salle de réunion

Brocante du Belvédère : samedi 25/04/2020 (à confirmer en janvier).

Enfin, le Conseil syndical remercie chaleureusement M. Philippe Leconte pour son aide régulière et précieuse dans l'analyse de certains devis ou la recherche de bureaux d'études sérieux au profit de l'avancement de nos dossiers techniques.

Fin du conseil à 21 h 45

LE CONSEIL SYNDICAL SOUHAITE AUX RESIDENTS UN JOYEUX NOEL ET LEUR PRESENTE SES MEILLEURS VŒUX !

NB : N'oubliez pas le sapin de Noël des gardiens qui ont été, cette année, mis à rude épreuve pour veiller au bon fonctionnement de la résidence, étant donné le nombre de problèmes techniques à régler en urgence, en plus des problèmes de transport auxquels ils ont été confrontés dernièrement...



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 d'information en envoyant un mail à : belvedere.infos@gmail.com