



## Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL  
Mercredi 16 mars 2016 à 19 h 30

<b>Présents :</b> M <sup>mes</sup> Aznar, Bertrand, Deconinck, Fourier, Guianvarch (départ 21 h 50), Horvais-Becquerelle, Liotard, Portemann, Saint-Jore et Verdier MM. Baroukh, Croiset, Gallois, Kasbarian, Petit, Ropa, Sauloup, Sitbon et Soldo
<b>Absents :</b> M <sup>me</sup> N'Guyen MM. Aznar, Hadj, Vicaire et Zindy
<b>Nombre de présents :</b> 19 présents votants et 5 absents

En présence de Madame ROMIEU, gestionnaire du syndic Immo de France.

**1° La présidence de séance : M. Gallois**

**2° Le secrétariat de séance : M<sup>me</sup> Fourier**

**3 Prise de dates des prochaines réunions :**

Conseils syndicaux : les mercredis 13/04/2016 et 11/05/2016 à 19 h 30

Commission financière : mardi 22/03/2016 à 14 h chez Immo de France.

Commission gardiennage : mercredi 06/04/2016 à 17 h

Commission technique : mercredi 06/04/2016 à 18 h 15

Commission sécurité : mardi 05/04/2016 à 18 h

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : le jeudi 02 juin 2016** (heure à venir)

**4° BILAN GLOBAL D'ACTIVITÉ :** Depuis le précédent conseil syndical du 20/01/2016, et malgré une longue absence pour cause de maladie de notre gestionnaire qui avait entraîné l'annulation du conseil syndical de février, 70 ordres de service (OS) ont pu être envoyés aux entreprises et prestataires qui effectuent des prestations d'entretien ou des interventions urgentes au Belvédère, au prix d'une implication accrue de divers membres du conseil syndical et grâce au travail effectué en commissions. Le conseil syndical souhaite une meilleure santé à notre gestionnaire désormais de retour.

**5° ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE du 2 juin :**

5-1 : points d'information (sans vote)

- point sur le passage à la boucle d'eau chaude (en fonction des informations émanant du chauffagiste D&T et de notre fournisseur d'énergie CPCU ;
- point sur le nouveau contrat de curage des colonnes (eaux usées, eaux vannes et eaux pluviales) ;
- information sur la pose de potelets régulateurs d'utilisation des escalators ;
- information sur l'état des réseaux et équipements électriques (rapport de l'étude menée par le bureau d'études commandité à cet effet) ;
- point sur l'état des VMC.

#### 5-2 : résolutions avec vote(s)

- mandat à donner au conseil syndical pour négocier le futur contrat de chauffage (renouvellement prévu début 2017) ;
- sécurisation de l'accès au RDC du Bât. B par badge Vigik et digicode : choix de l'entreprise ;
- sécurisation de l'accès au Bât C (changement de porte + Vigik et digicode) : vote restreint aux résidents de ce bâtiment ;
- changement de la porte de sortie du parking (rue de Lorraine) : choix de l'entreprise ;
- ratification de la décision du conseil syndical d'installation de ruches dans le patio ;
- changement de type de fermeture (fixes>amovibles) pour les skydômes à réparer au plafond des locaux commerciaux de la galerie (modification par rapport à l'état d'origine de l'immeuble)

### **6° RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE**

#### 6-1 Curage des colonnes (eaux usées, eaux vannes, eaux pluviales)

Après avoir fait intervenir plusieurs fois cet hiver diverses sociétés pour désobstruer et explorer les colonnes défaillantes (causes de multiples problèmes de refoulements récurrents dans certains appartements et locaux divers et à l'origine de plus de 56 000 € de frais d'interventions ponctuelles depuis 2013), le conseil décide à l'unanimité de passer un contrat de curage et d'entretien de trois ans avec la société Hydrosonic qui va intervenir dans quelques semaines dans toutes les colonnes du Belvédère (sans intervention dans les parties privatives). Cette société a été choisie par le conseil syndical après l'examen des propositions de 4 autres entreprises, car elle utilise une technique à ultrasons pour nettoyer les colonnes, un procédé qui s'effectue à moindre pression d'eau tout en étant plus efficace et moins susceptible de dégrader les colonnes que les anciens procédés hydrauliques.

Il s'agit d'un contrat sur 3 ans avec entretien annuel de toutes les colonnes, une garantie de résultats sur 10 ans et des interventions si nécessaire 7 jours/7 et 24h/24.

#### 6-2 nouveau contrat EDF

Le contrat (> 36KVA) ayant été résilié unilatéralement par EDF en automne 2015 comme prévu par la nouvelle législation, le Belvédère doit repasser avec un fournisseur d'électricité un contrat actualisé (sans clause de tacite reconduction). Le conseil syndical, après avoir étudié les offres de plusieurs autres prestataires, décide à l'unanimité de résilier un contrat avec EDF pour une durée de deux ans. Il observera ensuite attentivement l'évolution des tarifs de l'électricité chez EDF et ses concurrents européens dans les années qui viennent.

#### 6-3 chauffage: D&T/CPCU

- L'opération de désembouage des conduits d'eau de chauffage et des radiateurs va débuter environ 15 jours avant la fin de la période de chauffe (fin avril, début mai). N'oubliez surtout pas de laisser vos robinets de radiateurs ouverts SVP pour ne pas compromettre la réussite du désembouage qui s'étalera sur six semaines pour l'ensemble du Belvédère.
- Le chauffagiste D&T va repasser pour le changement ou le dégrippage des robinets encore non fonctionnels. Un affichage sera effectué par D&T avant cette opération. Merci de laisser

vos clés aux gardiens en cas d'absence.

- Une information sera donnée en AG sur les modalités de raccordement de notre chaufferie au circuit CPCU d'eau surchauffée en remplacement du circuit vapeur sous pression. Des pourparlers sont en cours avec la CPCU au sujet du bilan de cette opération et surtout de l'application prévue des nouveaux tarifs qui ne donnent pas satisfaction au conseil syndical.

#### 6-4. Désenfumage

Des investigations se poursuivent pour identifier clairement les causes des dysfonctionnements subsistant dans notre réseau de désenfumage, en étroite collaboration avec le mandataire de sécurité.

#### 6-5 Paratonnerre

Demande a été faite au mandataire de sécurité pour la vérification de l'état réglementaire du paratonnerre.

#### 6-6 couverture de la cour anglaise

Le problème doit être rediscuté en commission technique avec l'hypothèse d'une nouvelle solution suite au désistement de l'entreprise avec laquelle la commission était en discussion pour les travaux.

#### 6-7 Potelets escalators

De nouvelles propositions plus raisonnables et moins onéreuses que les précédentes sont en cours d'examen par la commission technique afin de limiter l'accès aux escalators.

#### 6-8 Ascenseurs

Suite aux vérifications annuelles et bisannuelles obligatoires effectuées par le bureau de contrôle, l'entreprise Koné a pris en charge les réparations préconisées dans le cadre de son contrat de maintenance et présenté des devis pour les travaux hors contrat. Le conseil syndical valide la nécessité de ces travaux.

#### 6-9 Assurance/dégâts des eaux

La rénovation des sprinklers pourrait permettre au Belvédère de négocier une réduction de la prime d'assurance à condition de ne pas avoir subi de sinistres importants en ce domaine depuis trois ans. Une demande auprès de notre courtier d'assurance sera effectuée en ce sens à la rentrée 2016.

#### 6-10 Sprinklers

Une déclaration de sinistre doit être faite auprès de l'assurance pour la fuite d'eau engendrée par le remplacement récent d'un compteur d'eau qui a occasionné des dégâts dans une armoire électrique des sprinklers.

6-11 : remplacement de 17 BAES (blocs autonomes d'éclairage de secours) : deux devis vont être examinés par la commission technique (Batelec et Fey).

6-12 : Monoprix : le dossier contentieux a été transmis récemment au nouveau directeur qui a été reçu par le gestionnaire lors de sa permanence du vendredi. En attente de sa réponse.....

### **7°RAPPORT DE LA COMMISSION SÉCURITÉ**

- Suite à un appel d'offre et à plusieurs rendez-vous avec les prestataires en concurrence, l'ordre de service pour la mise en place de la nouvelle caméra et du système enregistreur voté lors de la dernière AG a été passé auprès de la société Fey.

- Quatre nouveaux Talkies walkies ont été acquis pour remplacer le matériel ancien des gardiens.

- Le conseil syndical a pris acte de la détérioration récente du système de contrôle d'accès au Bât A2 et va prendre les mesures nécessaires pour rétablir la sécurité à ce niveau.

- Sas et accès au Bât C : des devis supplémentaires sont en attente en vue de la prochaine AG.

- Le sens d'ouverture de la porte récemment réparée rue Danjon va prochainement être inversé pour lui conférer une meilleure résistance aux tourbillons de vent gênant sa fermeture.

- La porte de service d'accès au centre sportif (issue de secours) a été renforcée. Une barre

antipanique située assez basse pourra être accessible en cas d'urgence aussi bien aux enfants qu'aux adultes

## **8°RAPPORT DE LA COMMISSION GARDIENNAGE**

- La négociation annuelle obligatoire (NAO) est désormais signée.
  - Madame Lopez (Immo de France) a résilié le contrat avec Humanis à titre conservatoire pour se tourner vers une nouvelle mutuelle complémentaire correspondant mieux aux besoins et aux intérêts du personnel de gardiennage du Belvédère et à ceux du syndicat des copropriétaires.
  - Suite à de nombreuses interrogations de résidents, la commission gardiennage a demandé une étude à Immo concernant l'absentéisme au poste de gardiennage. Le taux d'absentéisme (9,9 % en 2015) explique le recours important à la société de remplacement PASS. Le conseil syndical tient à préciser aux nombreux résidents qui lui en ont fait la demande que, lors de l'absence injustifiée d'un membre du personnel, il lui est retiré de sa paye un jour de salaire ou un jour de congé par jour d'absence injustifiée.
  - Concernant le remboursement des frais de transport personnels en cas de défaut de transport en commun, le conseil syndical donne à l'unanimité un accord sous condition pour des remboursements exceptionnels et avec les limites suivantes :
    - le nombre de trajets plafonnés à 2 par mois
    - limite de remboursement à 50 km par trajet aller-retour
    - sur justificatif de la SNCF ou de la RATP
- Il est par ailleurs décidé que cette autorisation courra jusqu'au 31 décembre 2016, date à laquelle un bilan financier sera effectué. Ce bilan entrainera un nouveau vote du conseil syndical pour savoir si ce dispositif est poursuivi.
- Le plan annuel des formations est à l'étude.

## **9°RAPPORT DE LA COMMISSION ÉNERGIE**

Les 65 participants aux 2 réunions d'information sur l'audit (3<sup>e</sup> prévue et annulée sur les financements 2016) ont manifesté intérêt et interrogations pour la rénovation énergétique. Le conseil syndical refusant majoritairement une réunion de travail sur les suites, la démarche collective engagée est bloquée, ce qui signifie que le Belvédère ne pourra plus avoir accès aux aides actuelles, qui vont se restreindre. Sachant l'impact de l'énergie sur nos charges, l'information sera toutefois poursuivie (réunion, blog, affichage, belvedere.energie@gmail.com, intervention à l'AG 2016). Le prochain conseil syndical examinera la faisabilité d'une commande groupée de fenêtres avec les copropriétaires volontaires visant qualité garantie et prix négociés.

## **10°QUESTIONS DIVERSES**

**- Date de la fête des voisins : vendredi 27 mai 2016 à partir de 19 h 30**

Le conseil se termine à 22 h 30

***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 en adressant vos remarques et/ou demandes à [blogdubelvedere@hotmail.fr](mailto:blogdubelvedere@hotmail.fr) ou dans la boîte à lettres 333 du bât. B.***