



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL
Mercredi 13 avril 2016 à 19 h 30

Présents : M ^{mes} Aznar, Bertrand, Deconinck, Fourier, Horvais-Becquerelle, Liotard, Portemann, Saint-Jore et Verdier MM. Croiset, Gallois, Kasbarian, Petit, Ropa, Sauloup, Sitbon et Soldo
Absents : M ^{mes} N'Guyen et Guianvarch MM. Aznar, Baroukh, Hadj, Vicaire et Zindy
Nombre de présents : 17 présents votants et 7 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^{me} Fourier

3 Prise de dates des prochaines réunions :

Conseils syndicaux : les mercredis 11/05/2016, 14/06/2016 et 21/09/2016 à 19 h 30

Commission gardiennage : 02/05/2016 à 18 h 30

Commission technique : 09/05/2016 à 18 h 30

Commission sécurité : 09/05/2016 à 17 h 30

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : le jeudi 02 juin 2016

4° FINALISATION DE L'ORDRE DU JOUR DE L'AG

Les différents points sont approuvés par l'ensemble du conseil après quelques clarifications.

L'émargement au gardiennage pour la réception des convocations par les copropriétaires présents est prévu du 29/04/2016 au 09/05/2016.

5° RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE

- De nombreuses dalles de sol sont à remplacer : examen des devis reçus et décision prise : le devis de la société "S MARBRE" est adopté à l'unanimité par les membres présents du conseil ;

- Potelets de contrôle d'accès aux escalators : la décision de pose est adoptée à l'unanimité ;

- Renouvellement du contrat d'entretien piscine : démarches en cours pour un changement de prestataire ;

- Interventions de la société Versant sur les balcons : il a été noté la nécessité de ces interventions pour des purges urgentes ainsi que d'assez nombreux désordres au niveau de la fixation des garde-corps. Le conseil suggère de programmer désormais des interventions annuelles systématiques. Les résidants constatant des dégradations sur leurs balcons sont invités à les signaler sur le cahier de liaison qui sera ouvert au gardiennage à cet effet.
- Entretien des terrasses (contrat actuel avec SOPREMA). Cet entretien semble insuffisant : gravier mal entretenu, des "garde-grève" rouillés, dégagement des colonnes d'eaux pluviales et désherbage mal effectués, relevés d'étanchéité non surveillés ;
- Le nouveau contrat EDF a été signé par le syndic ;
- Désembouage du réseau de chauffage : une coordination est réalisée entre îlot 1 et îlot 2, par les prestataires respectifs D&T et SETEMI pour que le désembouage total précède le passage de la fourniture de vapeur à la fourniture d'eau surchauffée. Le 2 mai sera mis en place le traitement (injection du produit dans le réseau de chauffage). L'opération de rinçage se fera à partir du 6 juin suivant le résultat des analyses qui seront effectuées régulièrement.
- Dégrippage des robinets de radiateurs : D&T doit aussi intervenir sur les radiateurs des parties communes ;
- Rappel pour la surveillance annuelle des extincteurs ;
- Proxiserve : ayant constaté de nombreuses anomalies de consommation comparative entre ses deux derniers relevés des compteurs d'eau privatifs, les résidants concernés seront contactés pour s'inscrire dans un planning de vérification des compteurs concernés par ces anomalies et leur réparation ou leur changement par Proxiserve.
- Rénovation des installations électriques : les devis reçus en réponse au cahier des charges établi par le mandataire de sécurité ne sont pas tous assez précis ou détaillés et devront être refaits avant toute prise de décision par l'AG pour le choix de l'entreprise qui va réaliser ces travaux. Ce chantier sera d'ailleurs fait par tranches successives étant donné son coût
- Cour anglaise : étant donné la complexité du problème à résoudre et les divergences d'opinion entre les membres du conseil syndical quant à la solution à apporter, il est suggéré qu'une séance spéciale de la commission technique soit consacrée à ce sujet une fois que tous les devis auront été reçus.

6° RAPPORT DE LA COMMISSION SÉCURITÉ

- on attend un troisième devis pour les travaux de sécurisation du SAS du RDC
- réparation de la porte de la rue Danjon : l'entreprise est en attente de réception des pièces destinées à inverser les vantaux (fabrication sur mesure).

7° RAPPORT DE LA COMMISSION GARDIENNAGE

- Pour les futurs stages de formation des gardiens, les stages privilégiés seront ceux qui, à tarif égal, seront les plus proches de leur lieu de résidence ;
- Pour pouvoir obtenir de meilleures conditions avec une autre mutuelle complémentaire pour le personnel, il faudra certainement attendre la signature d'un nouvel accord de branche.
- La convention collective des employés d'immeubles est en cours de renégociation. En cas de changement les affectant, les membres du personnel en seront avisés par le syndic en temps utile.
- A l'heure actuelle, trois agents sont présents au poste de sécurité la nuit, dont un SSIAP 2. En cas d'absence temporaire d'un gardien de nuit (sauf s'il s'agit du SSIAP 2 qui doit être obligatoirement présent), le conseil syndical vote à l'unanimité le principe de son non remplacement. Cette décision, qui ne remet nullement en cause l'attachement que le conseil syndical porte au mode de fonctionnement actuel du poste de gardiennage, fait suite à une consultation de notre mandataire de sécurité incendie qui a confirmé que la présence d'un troisième gardien de nuit n'était pas obligatoire. Cette décision repose aussi sur la volonté de

faire des économies en termes de remplacement du personnel (un poste budgétaire qui est passé à plus de 120 000 euros par an en 2015).

– Suite à la demande de plusieurs résidents, un rappel sur l'utilisation des téléphones mobiles à titre privé a été affiché au gardiennage et envoyé à chaque membre du personnel.

8° RAPPORT DE LA COMMISSION ÉNERGIE

- Madame Liotard reste vigilante et continue sa quête d'informations sur le sujet de l'amélioration énergétique de notre immeuble.

- Plusieurs membres du conseil syndical proposent de monter une opération de changement des fenêtres sur une base volontaire et dans un cadre privé :

>> Les résidents intéressés doivent se faire connaître (boite 333 bâtiment B ou blogdubelvedere@hotmail.fr) en précisant les types et dimensions des fenêtres qu'ils désirent changer.

>> Seront alors contactées trois entreprises susceptibles de répondre aux besoins de notre immeuble. Un début de négociation interviendra avec les devis présentés.

>> Madame Liotard propose de se procurer les plans de l'immeuble pour mieux encadrer les propositions des entreprises d'une part, et les demandes des copropriétaires d'autre part. Une réunion d'information sera organisée pour exposer aux résidents intéressés les possibilités qui s'offrent à eux pour cette rénovation privative et leur permettre d'affiner leur demande.

9° QUESTIONS DIVERSES

- Lutte contre les rats

La mairie a été avisée du nourrissage des rats le long du talus de la voie ferrée rue Danjon par deux personnes connues de leurs services, avec pour conséquence la multiplication du nombre de rats.

Les bacs à compost ont été vidés et resteront inutilisables pour deux mois de façon préventive. Le service municipal de dératisation doit intervenir prochainement côté rue Danjon.

- Une demande de shooting (photos de mode), sans contre-partie pécuniaire, dans l'enceinte de la résidence a été déposée par une styliste free-lance. La demande est acceptée suite au vote du conseil (8 voix contre, 8 voix pour et 1 abstention, la voix du président du conseil syndical emportant l'accord).

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

Suite au décès de M. François Gilibert, qui a représenté l'îlot 2 pendant de nombreuses années, le conseil syndical présente à sa famille ses condoléances les plus sincères.

Le conseil se termine à 22 h

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 ou dans la boîte à lettres 333 du bât. B.