



**Le Belvédère**  
CONSEIL SYNDICAL  
Mercredi 11 mai 2016 à 19 h 30

<b>Présents :</b> M <sup>mes</sup> Bertrand, Deconinck, Guianvarch, Liotard, Saint-Jore et Verdier MM. Baroukh, Gallois, Kasbarian, Ropa, Sauloup, Sitbon et Soldo
<b>Absents :</b> M <sup>mes</sup> Aznar, Fourier, Horvais-Becquerelle, Portemann, N'Guyen MM. Aznar, Croiset, Hadj, Petit, Vicaire et Zindy
<b>Nombre de présents :</b> 13 présents votants et 11 absents

En présence de Madame ROMIEU, gestionnaire du syndic Immo de France et de Monsieur RICHARD, société de chauffage D&T

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

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

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

Conseils syndicaux : mardi 14/06/2016 et mercredi 21/09/2016 à 19 h 30

Commission financière : mercredi 18 mai à 17 h 30

Commission gardiennage : mardi 17 mai à 18 h

Commission technique : lundi 23 mai à 18 h

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : le jeudi 2 juin 2016**

**4° Point Chauffage et CPCU par M. Richard**

L'opération de désembouage en cours se passe bien, elle va encore durer 5 semaines. Plusieurs bouchons importants ont disparu dans le réseau de chauffage car la température de celui-ci a déjà monté de 1,5 degré du fait d'une fluidification de la circulation d'eau. D&T va progressivement diminuer la température jusqu'à qu'il n'y ait plus que de l'eau froide qui circule dans le réseau.

Les travaux pour le passage à la boucle d'eau chaude commenceront mi juin pour D&T puis mi juillet pour la CPCU.

Important : au moment du changement des 6 échangeurs pour passer de la vapeur à l'eau chaude, chacun des nouveaux échangeurs sera équipé d'un compteur fourni par la CPCU et posé par D&T. Ceci permettra une meilleure répartition des consommations par bâtiment.

D&T peine à obtenir de la CPCU un planning des travaux prévus pour le passage à la boucle d'eau chaude. D&T communiquera sous 10 jours son planning à la CPCU.

Le président du Conseil syndical a envoyé une lettre de réclamation au représentant de l'Etat qui siège au conseil d'administration de la CPCU, Rémi Féraud, avec copie au maire du 19e arrondissement, François Dagnaud, afin de leur faire part du profond mécontentement du Conseil syndical quant à l'attitude de la CPCU dans ce dossier, notamment sur le fait que les économies attendues sur le prix de la fourniture d'énergie dues à la baisse de la TVA ont été récupérées par la CPCU sous forme d'augmentation de ses tarifs. De même a-t-il saisi l'ARC à ce sujet.

## 5° RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE

- Rappel à l'entreprise Versant pour poser une couvertine de protection sur le mur près de la salle de réunion ;
- Fuite parking : Immo a envoyé une mise en demeure à Diadème pour accéder aux colonnes de l'immeuble pour une recherche de fuite. De même pour la société Monoprix suite à des fuites récurrentes dans les parkings.
- Relance de la société Soprema pour l'entretien des terrasses (le dernier entretien remonte à novembre 2015) : sans résultat, il est décidé de demander à la comptabilité de bloquer la prochaine facture.
- Il n'y a pas eu d'essais du groupe électrogène depuis 2 mois en raison de l'absence de deux entreprises le jour prévu, malgré les convocations.
- Désenfumage : Immo a demandé l'organisation des essais et relance SOCOTEC. Le Conseil syndical attend toujours la note de synthèse du mandataire de sécurité, M. Gaiao.
- Hydrosonic a fini le curage des colonnes du bâtiment B. Prochaine étape : le bâtiment C, avec campagne d'affichage.
- Mise en conformité des installations électriques du SSI (travaux devant être réalisés avant le passage de la commission de sécurité en 2018) : l'étude des devis présentée par M. Vast de la société Giffard n'est pas satisfaisante. Il est convoqué afin de s'en expliquer le vendredi 27 pour un point nécessaire avant la tenue de l'AG.
- Changement du contrat d'entretien de la piscine : face aux nombreux dysfonctionnements ayant émaillé les prestations de Neptune de France, son contrat a été rompu et un nouveau contrat signé avec Ligne Bleue, une société dont le technicien connaît bien la piscine de notre résidence pour y avoir longtemps travaillé.
- **ATTENTION : la piscine sera fermée pour vidange et nettoyage du 23 au 26 mai. Réouverture prévue le vendredi 27 mai.**
- Débat sur la couleur des pierres de sol posées par la société S MARBRE en haut de l'escalier de la rue Danjon. Immo convoque la société pour une réception des travaux et des explications. Aucun échantillon n'avait été présenté (ni demandé) préalablement.
- Pose potelets escalators : le devis de S MARBRE est à compléter par un devis de potelets au coût unitaire moins cher ; un autre devis devrait être recherché.
- Comme les clés ou les vigik, les cartes d'accès au centre sportif doivent être payées par les propriétaires qui s'arrangent ensuite avec leur(s) locataire(s).
- La société Proxiserve va engager une campagne de changement des compteurs d'eau défectueux suite à l'analyse pointue des relevés par Immo de France.
- La pose des enregistreurs et d'une caméra supplémentaire est prévue fin mai (enfin !)
-

- **Rappel : il est strictement interdit d'engager des travaux au sein de la résidence portant sur les structures de l'immeuble ou ayant une incidence sur les parties communes (murs porteurs...) sans l'accord préalable de la copropriété. A défaut, le syndicat des copropriétaires se réserve le droit de poursuivre en justice les contrevenants en exigeant une remise en état d'origine et des indemnités.**

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

- Des entretiens avec les gardiens de la résidence sont actuellement organisés par Immo de France (appelés « pesées » des postes) afin de tenir compte du dernier avenant à la convention collective des concierges et gardiens d'immeuble. Le conseil syndical demande expressément à être associé de près à cette démarche.
- **Jardin d'enfants** : les enfants ne doivent y être laissés sans surveillance d'un adulte et il convient de respecter les horaires d'ouverture et de fermeture. **Les jouets des enfants dans le bac à sable doivent être rangés après utilisation car ce n'est pas à l'employé de ménage de le faire.**
- M. Chaari, qui travaille au sein de la résidence depuis de longues années, a annoncé son départ à la retraite pour le 31 juillet prochain. D'ores et déjà, le conseil syndical tient à rendre hommage à sa très grande serviabilité et à sa gentillesse, reconnues par tous.

## **7° Commission financière**

Comme chaque année depuis plusieurs années, deux résidents du Belvédère, Madame Laverny et M. Brunet, ont transmis au Conseil syndical l'analyse extrêmement détaillée de l'exercice comptable 2015 (tel qu'annexé à la convocation générale de la prochaine assemblée générale). Ils soulignent un certain nombre d'imprécisions et, surtout, émettent des interrogations et demandes de précisions sur certains postes. Une réunion spéciale de la commission financière va se pencher sur leur travail et transmettre au syndic les points nécessitant un éclaircissement. Le Conseil syndical remercie sincèrement Madame Laverny et M. Brunet pour leur travail qui l'aide beaucoup dans son pilotage financier pluriannuel de la copropriété.

## **8° Groupe de travail changement de fenêtres**

M<sup>me</sup> Liotard se charge d'organiser d'ici fin mai des réunions avec les 50 propriétaires qui se sont déjà déclarés potentiellement intéressés par un changement de leurs fenêtres (dans un cadre privé).

## **RAPPEL : Fête des voisins le vendredi 27 mai 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.***