



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 21 septembre 2016 à 19 h 30

Présents :
M ^{mes} Bertrand, Deconinck, Fourier, Liotard, N'Guyen et Portemann MM. Aznar, Baroukh, Gallois, Kasbarian, Ropa, Sauloup, Sitbon et Zindy
Absents :
M ^{mes} Aznar, Guianvarch, Horvais-Becquerelle, Saint-Jore et Verdier MM. Croiset, Hadj, Soldo et Vicaire
Nombre de présents : 14 présents votants et 9 absents

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

La présidence de séance : M. Gallois

Le secrétariat de séance : M^{me} Fourier

Le conseil syndical rend hommage à M. Philippe PETIT, décédé en juillet, et à ses longues années d'engagement au sein du Conseil syndical, notamment en tant que président. Le Conseil syndical renouvelle toutes ses condoléances à Madame Petit et à sa famille.

Prise de dates des prochaines réunions :

Conseil syndical : les mercredis 12/10/2016 à 19h30, 16/11/2016 à 19h 45 (après l'AG des deux îlots) et 14/12/2016 à 19h30

Assemblée générale des deux îlots : mercredi 16/11/2016 à 18h

Commission gardiennage : mercredi 28/09/2016 à 18h

Commission technique : mercredi 28/09/2016 à 20h

La date de la commission financière dépendra de la possibilité d'Immo de France de nous accueillir dans ses bureaux pour la vérification des comptes.

En effet, Madame Romieu, notre gestionnaire, nous informe qu'un incendie a eu lieu récemment dans l'immeuble du Syndic, ce qui rend les bureaux de ce dernier inaccessibles jusqu'à nouvel ordre et risque d'entraîner quelques légers retards dans son travail de gestion pour certains dossiers.

>> DOSSIERS EN COURS

---CHAUFFERIE/ BOUCLE D'EAU CHAUDE

L'installation des nouveaux échangeurs est réalisée par notre chauffagiste DT ; les anciens ne seront démontés qu'à la mise en service des nouveaux, pour permettre éventuellement la mise en chauffe avant la fin du chantier. La mise en place des tuyauteries est en cours de finalisation. Le basculement de la vapeur à l'eau surchauffée est prévu pour la deuxième quinzaine d'octobre.

La campagne de changement des robinets de radiateurs est interrompue pour l'instant (plusieurs fuites à déplorer dans le B) et reprendra au printemps, après la saison de chauffe, dans les immeubles non traités. Il conviendra de s'assurer que ce sera toujours sans supplément pour cause de vidange des canalisations...

Du fait du changement de source d'énergie primaire et du récent desembouage du réseau de chauffage, le chauffagiste DT prévoit de possibles problèmes d'équilibrage du chauffage pendant une certaine période après la remise en chauffe. Il faudra attendre qu'il fasse vraiment froid pour que l'équilibrage du chauffage entre colonnes et entre bâtiments puisse être optimum.

Plusieurs bureaux d'études ont été sollicités pour monter l'appel d'offres du renouvellement du contrat du chauffagiste (qui expire au printemps 2017). L'appel d'offre va être lancé en octobre. D'ores et déjà, la nouvelle installation permettra des économies substantielles sur le prochain contrat (P2 et P3).

---ESCALATORS

Les pannes des escaliers mécaniques ne pouvant être réparées, plusieurs sociétés ont été sollicitées afin de changer nos escalators. Les offres de Koné et Thyssen déjà reçues n'étant pas satisfaisantes en l'état, un cahier des charges rectificatif leur a été transmis et une troisième entreprise a été sollicitée (Schindler).

En raison des délais de fabrication et de pose des nouveaux escalators (de 15 à 20 semaines selon les fabricants), les travaux ne pourront commencer - au plus tôt - qu'au printemps 2017.

D'ici là, les résidents et les visiteurs sont invités à emprunter les escaliers (intérieurs ou extérieur) ou les ascenseurs triplex du rez-de-chaussée de la tour B pour accéder au 1er étage.

Une signalétique provisoire devrait aider les non-résidents à trouver plus facilement leur chemin.

Les travaux de rénovation du sas du RdC (sécurisation de l'accès de la tour B depuis la galerie), votés lors de la dernière AG, seront différés jusqu'à la pose des escalators afin de ne pas compliquer davantage les circulations.

----DÉSENFUMAGE

Le Conseil syndical est toujours en attente du rapport de SOCOTEC sur l'état des

colonnes de désenfumage. Une visite et un compte-rendu du mandataire de sécurité sont prévus le 14 octobre.

>>QUESTIONS DIVERSES

-----Les **PETITS TRAVAUX** de la résidence sont désormais assurés par l'entreprise HDL BAT (en remplacement de M. FAITOUT/GALAXY STORE), sur la base d'un forfait journalier.

-----Le responsable de **MONOPRIX** ne répondant pas à nos demandes réitérées de réparations (fuites dans les parkings, détériorations murales) et à plusieurs sommations d'huissier, une procédure va être lancée.

-----Le comportement des élèves de **L'ECOLE D'ARCHITECTURE** et du **CENTRE DE FORMATION** posant toujours problème de propreté et d'hygiène dans le patio, un courrier au bailleur des locaux va être envoyé.

-----La campagne de recensement des désordres à réparer dans les **JOINTS DE FAÇADE** sur les balcons se poursuit ; l'entreprise VERSANT devrait intervenir avant l'hiver. **Vous êtes invités à signaler au plus vite au gardiennage toute fissure ou détachement de fragments de béton que vous détecteriez sur vos balcons et loggias.**

-----**NETTOYAGE** : l'entreprise SAMSIC a été mise en concurrence avec trois autres entreprises de nettoyage. Les devis ont été comparés par le syndic ; suite à un important geste commercial pour s'aligner sur le moins-disant, la société Samsic continuera ses prestations au Belvédère.

-----L'entreprise **SOPREMA** a rendu un devis pour traiter les nombreux problèmes sur les acrotères du toit de la salle de réunion et les relevés d'étanchéité des bâtiments A et C.

-----Les pompes du jet d'eau du **BASSIN DU RdC** sont à remplacer. La rénovation (a minima) du bassin lui-même est envisagée pour améliorer sécurité et esthétique.

-----Une des **portes d'accès au RdC** de la tour B depuis la rue Danjon s'ouvre mal et doit subir un réglage.

-----L'entreprise **DÉCOFOR** doit intervenir pour poser (enfin) les trappes du plafond devant le poste de sécurité.

-----Merci à tous les résidents de vérifier le **bon fonctionnement des robinets d'arrêt d'eau** dans les gaines des appartements afin de pouvoir couper leur réseau en cas de fuites. Une société de plomberie effectue grâce à un contrat collectif les réparations de ces robinets tous les mardis matins.

-----Sur demande du conseil syndical, le Syndic a négocié une **RÉDUCTION** de plus de **7 000€** de notre **PRIME D'ASSURANCE** avec le courtier, notamment pour tenir compte de la rénovation du réseau de sprinklers et du curage/détartrage des colonnes.

-----Point sur les **RÉNOVATIONS DES FENÊTRES** : Martine Liotard informe le conseil syndical de l'avancement de la démarche : plus de 50 copropriétaires volontaires, plus de 140

fenêtres à changer (plus volets roulants et isolation des coffres). Après l'appel d'offres de l'été, le groupe négocie avec une entreprise, pour un chantier 2016-2017. Evidemment, la baisse des charges collectives de chauffage restera limitée (1/8 des 400 logements du Belvédère étant concerné).

-----**CENTRE SPORTIF** : suite à l'accord de l'AG des deux îlots, mise en place d'un tapis de course et d'un vélo elliptique. Il est rappelé aux utilisateurs des appareils du centre sportif de mettre une serviette pour la protection des appareils qu'ils utilisent.

L'achat d'un produit désinfectant spécifique pour le nettoyage des appareils après chaque utilisation est prévu.

-----**LOCAL à VÉLOS** : un local sécurisé existe au 2^e sous-sol pour y garer de préférence les vélos qui ne sont plus utilisés quotidiennement et ainsi désencombrer le local du RdC, qui est saturé. Les résidents concernés par ce transfert sont chaleureusement invités à se faire connaître au gardiennage ou auprès du conseil syndical.

NB: la quarantaine de vélos qui avaient été remis au 2^e sous-sol et non demandés par leurs propriétaires depuis plus de deux ans seront donnés à des associations.

-----il est rappelé que le **DÉPÔT SAUVAGE DE DÉCHETS** sur la voie publique (encombrants et gravats rue Danjon) **est passible d'une amende de 68€ à 1500 €**

Vous pouvez vous adresser au gardiennage ou à la mairie pour l'évacuation des encombrants et devez utiliser les poubelles spécifiques à votre disposition au rez-de-chaussée pour les autres déchets - à l'exclusion des gravats, qui doivent être évacués par les entreprises qui les produisent.

-----il est également rappelé que les **box et caves EN SOUS-SOL** n'ont AUCUNE VOCATION À DEVENIR DES HABITATIONS OU DES CUISINES CLANDESTINES, les normes de sécurité et d'hygiène doivent y être respectées scrupuleusement. Tout contrevenant à cette règle s'expose à des poursuites.

-----La première **BROCANTE DU BELVÉDÈRE** (troc / vente) aura lieu le samedi 15/10/2016 en salle de réunion. Venez nombreux pour vider votre cave !

----- **MIEL** : les deux ruches ont donné près de 12 kg de miel, ce qui est plutôt satisfaisant pour une première année. Des petits pots de cette première récolte vous sont proposés au prix de 5€ le bocal de 125g sur liste de réservation au gardiennage. L'argent récolté servira à acheter le matériel et à entretenir les ruches, qui ainsi ne coûteront plus rien au Belvédère.

--- la dégustation de la **soupe annuelle de courges/potimarrons** aura lieu le vendredi 18 novembre à 19 h

Le conseil se termine à 21 h 40

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.