



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 16 novembre 2016 à 20 h

Présents : M ^{mes} Aznar, Bertrand, Deconinck, Fourier, Liotard, Portemann, Saint-Jore et Verdier MM. Aznar, Croiset, Gallois, Kasbarian, Ropa, Sauloup, Sitbon et Soldo
Absents : M ^{mes} Guianvarch, Horvais-Becquerelle et N'Guyen MM. Baroukh, Hadj, Vicaire et Zindy
Nombre de présents : 16 présents votants et 7 absents ou 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

DATES DES PROCHAINES RÉUNIONS:

- Conseil syndical de décembre: Mercredi 14/12/2016 à 19h30
- Conseil syndical de Janvier: Mercredi 11/01/2017 à 19h30
- Commission technique: Lundi 05/12/2016 à 18h
- Commission gardiennage Lundi 05/12/2016 à 19h30
- Réunion spéciale commission technique sur la cour anglaise : Mercredi 30/11 à 10 h 30
- Commission financière (vérification de l'exercice complet 2016) : 16/03/2017 à 14 h chez Immo

RAPPORT DE LA COMMISSION FINANCIÈRE

---La vérification des comptes arrêtés au 09/11/2016 montre que, sauf dépenses exceptionnelles imprévues d'ici la fin de l'année, le budget prévisionnel pour 2016 est en passe d'être tenu.

---Le conseil syndical rappelle que de nouvelles économies supplémentaires sur les charges courantes ont récemment été réalisées avec :

- la RÉDUCTION de la prime d'assurance grâce notamment à la rénovation du réseau sprinklers et du curage des colonnes qui diminuent les risques de sinistres ;
- la RÉSILIATION du contrat entretien des escalators dès leur mise à l'arrêt ;
- la RÉVISION À LA BAISSSE de nombreux contrats dont celui avec la société de ménage SAMSIC.

----Des RENÉGOCIATIONS DE CONTRATS sont encore envisageables :

- avec l'entreprise DÉCOFOR pour les travaux plomberie ;
- avec PROXISERVE concernant les compteurs d'eau sanitaire.

----Le conseil syndical prie instamment le Syndic de remettre dès que possible sur le site d'Immo de France le CARNET D'ENTRETIEN DE LA RÉSIDENCE consultable par tous et exigible lors des transactions immobilières (liste des entreprises intervenant dans la copropriété et les contrats qui les concernent). Cette obligation découle de la loi ALUR.

----Les membres de la commission financière tirent la sonnette d'alarme auprès du SERVICE CONTENTIEUX du Syndic au vu de la multiplication des cas non réglés à ce jour, surtout depuis 2013, pour un montant total de 107 000 €. Un groupe de travail est monté et une rencontre avec la responsable contentieux va être organisée.

----L'augmentation de charges subie au dernier trimestre 2016 par les copropriétaires s'explique par le cumul de deux appels parallèles et malencontreux relevant du compte travaux (tels que votés aux AG) : le DERNIER APPEL pour la rénovation de notre système de chauffage et le PREMIER DES TROIS APPELS votés en AG pour le remplacement des escalators.

RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE

---remplacement de PORTE DE SORTIE DU PARKING rue de Lorraine:

Cette porte nous ayant coûté plus de 12 000€ de réparations diverses depuis 2012, son remplacement a été approuvé par la dernière AG. Le Conseil syndical valide le choix de la société Koné alors que les dernières modalités techniques des nouvelles portes sont en cours d'examen par la commission technique (notamment leur raccordement au groupe électrogène qui permettrait leur utilisation lors d'éventuelles coupures de courant).

---ESCALATORS : les entreprises concernées (Schindler, Koné et Thyssen) sont convoquées pour mieux préciser certains points techniques et financiers. La décision et la commande devraient intervenir courant décembre pour une installation au printemps. Le dossier des escalators est rendu extrêmement complexe non du fait du choix du matériel mais en raison des contraintes de manutention et de serrurerie adjacentes qui soulèvent, pour certaines, des enjeux de structures cruciaux.

---Dossier DÉSENFUMAGE : Mr GAIAO, le mandataire de Sécurité de la résidence, finalise le dossier qui sera présenté au CS en janvier et aux copropriétaires lors de la prochaine AG.

--- Devant être fait tous les trois ans, le DIAGNOSTIC AMIANTE des parties communes de l'immeuble est programmé avec retard (le dernier remonte à 2011). Déjà réalisé de manière très fine dans le cadre du groupe de travail de changement privatif des fenêtres et jugé d'intérêt collectif par le président du CS, le diagnostic amiante des fenêtres est pris en charge par la copropriété et intégré dans ses archives afin d'être mis à la disposition de tous les résidents qui souhaiteraient changer leurs fenêtres à l'avenir.

-ÉTANCHÉIFICATION des BRIQUES DE VERRE de la partie du toit de la galerie marchande situé au-dessus du bassin : un 3^e devis est en attente

---RÉFECTION des GARDE-CORPS surplombant l'espace vert du RDC de la galerie marchande : la réception des travaux est prévue à l'issue des travaux

--- la RÉPARATION des plaques de MARBRE abîmées le long de la rue de Lorraine doit être effectuée.

---PORTE ANTI-PANIQUE et clôture du bas de l'escalier prévues en bas de l'escalier entre 1er étage/galerie côté rue de Lorraine (pour éviter les nombreux squatters dans cet escalier) : les devis sont en attente

---BASSIN de la GALERIE (RdC) : son devenir est à l'étude par la commission technique.

---des JOINTS de CARRELAGE sont à refaire au RdC et au 1^{er} étage

---une CRÉPINE est à placer en bas de l'escalier extérieur côté rue DANJON.

--- Réparation et réglage des 8 PORTES VITRÉES de l'entrée Jaurès : trois entreprises ont été pressenties et un devis est encore en attente.

---La HAIE arrachée par la CPCU pour la mise en place des nouvelles canalisations (boucle d'eau surchauffée) le long de la rue DANJON sera remise en état par l'équipe de copropriétaires jardiniers bénévoles (plantation de pyracanthas)

---la remise en état des deux anciennes SORTIES DE SECOURS de MONOPRIX dans la galerie du RdC sera effectuée aux frais de Monoprix par mise en place de PHOTOS de MARBRE en trompe l'œil, sous réserve de l'accord du mandataire de sécurité (les échantillons de marbre proposés par Monoprix étant jugés trop différents et inconciliables avec l'existant par le CS).

---LA FUIITE D'EAU émanant de MONOPRIX n'est pas encore réparée....malgré les injonctions du Syndic...

---Trois FUITES sur le réseau SPRINKLERS au niveau -4 sont à réparer par TYCO. Devis en attente.

RAPPORT DE LA COMMISSION GARDIENNAGE

--- Demande au Syndic d'un COMPARATIF du coût des heures supplémentaires et de celui des prestataires externes pour remplacement des gardiens : information en attente.

---la commission gardiennage désirerait pouvoir consulter les plannings du gardiennage pour mieux comprendre la répartition des congés de nos gardiens dans l'intérêt du bon fonctionnement de la résidence.

---Le taux d'absentéisme des gardiens a baissé en 2016 par rapport à 2015.

---les plans de formation sont à revoir en se basant sur la pesée des postes des gardiens afin de mieux cerner les besoins en matière de formations à programmer.

---une analyse fine du résultat de l'enquête sur la pesée des postes des gardiens est en cours pour redéfinir avec précision les tâches de chaque catégorie de personnel.

---une question est posée sur les modalités d'intervention des gardiens aux limites de la résidence.

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES DEUX ILÔTS

---des exemplaires de ce compte-rendu seront bientôt affichés sur les panneaux habituels dès que le syndic nous les fera parvenir.

LE CONSEIL SYNDICAL SE TERMINE À 21 h 45

Retrouvez ce compte-rendu et suivez la vie du Belvédère sur : <http://conseil-syndical-belvedere.eclublog.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.