



## Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 11 janvier 2017 à 19 h 30

<b>Présents :</b>
M <sup>m<sup>es</sup></sup> Aznar, Deconinck, Fourier, Horvais-Becquerelle, Liotard, N'Guyen et Portemann
MM. Aznar, Baroukh, Gallois, Sauloup, Sitbon et Soldo
<b>Absents excusés :</b>
M <sup>m<sup>es</sup></sup> Bertrand, Guianvarch, Saint-Jore et Verdier
MM. Croiset, Kasbarian et Ropa
<b>Absents :</b> MM. Hadj, Vicaire et Zindy
<b>Total :</b> 13 présents votants et 7 excusés et 3 absents

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

La présidence de séance : M. Gallois

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

### **DATES DES PROCHAINES RÉUNIONS :**

> Conseil syndical de Février: mercredi 22/02/2017 à 19h30

> Conseil syndical de Mars : mercredi 22/03/2017 à 19h30

> Commission technique : mercredi 01/02/2017 à 17h

> Commission gardiennage : mercredi 01/02/2017 à 19 h

**L'Assemblée Générale 2017 de copropriété est prévue le :  
mercredi 31/05/2017 à 19 h 30**

### **RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE**

#### **ESCALIERS MECANQUES :**

M. Jumel, dont le bureau d'études techniques a été mandaté par le conseil syndical pour l'assister dans l'appel d'offre et le déroulement des travaux, rend compte de son analyse des devis et des rendez-vous qu'il a eus avec les trois entreprises (Koné, Schindler, Thyssen).

M. Jumel explique la technique de dépose des structures actuelles et de pose du nouveau matériel prévue par chacun tout en répondant avec précision aux questions techniques sur la menée du chantier. La proposition Schindler ne donnant pas toute satisfaction quant à la garantie des prestations à fournir est abandonnée.

Au terme des débats, le conseil syndical choisit à l'unanimité l'entreprise Thyssen pour poser les escalators sous réserve d'un nouveau round de négociation commerciale (Thyssen a déjà baissé son prix de 11% lors d'un premier tour de table).

La commande va être rapidement finalisée et l'installation devrait intervenir vers mai/juin compte-tenu des délais de fabrication, de livraison et d'installation.

Le conseil syndical décide également de contracter une assurance "dommages ouvrage" et de faire effectuer par un huissier un état des lieux préalable au commencement des travaux.

Le président du conseil syndical a demandé au cabinet Immo de France de suspendre le troisième et dernier appel de fonds du compte travaux escalators, car la somme désormais prévue pour cet achat d'escalators est largement inférieure à celle qui avait été votée lors de la dernière assemblée générale 2016. Les deux premiers appels de fonds du compte travaux escalators déjà appelés (septembre 2016 et janvier 2017) couvrent donc la dépense qui va être engagée et le troisième appel (avril 2017) est inutile. Sauf aléa qui viendrait alourdir la facture, il ne devrait plus y avoir désormais qu'un léger appel rectificatif en juillet 2017 pour le solde des travaux (dont rémunération du bureau d'étude technique et assurance dommage ouvrage).

### **CHAUFFAGE**

RAPPORT du chauffagiste DT après analyse des données relevées sur les dix enregistreurs de températures placés dans les appartements "témoins":

Si le chauffage est correct pendant les périodes de froid, il diminue trop dès que le temps radoucit d'où l'inconfort perçu dans ce cas dans de nombreux appartements. Le problème viendrait de l'emplacement des 7 sondes enregistrant la température extérieure. DT va essayer de trouver une solution en accord avec la réglementation en vigueur pour l'emplacement des sondes.

**LA CAMPAGNE DE CHANGEMENT DES ROBINETS DE RADIATEURS** privatifs a été interrompue par DT lors de la remise en eau des circuits de chauffage. Elle devrait reprendre aux mêmes conditions à la fin de la saison de chauffe.

Si des robinets défectueux devaient impérativement être changés pendant la période de chauffe, les résidents demandeurs devront payer en plus une vidange de colonne pour l'intervention de DT.

### **HUMIDITÉ DANS LE VIDE SANITAIRE entre les 25e et 26e étages :**

Le conseil syndical vote le principe de la location de trois puissants extracteurs d'humidité qui vont être installés très prochainement pour trois mois dans le vide sanitaire au-dessus du 25<sup>e</sup> étage.

Cette mesure à titre conservatoire intervient alors que le conseil syndical est toujours dans la phase de diagnostic des causes de ce très grave problème qui affecte les structures de l'immeuble : les avis sont très différents d'un expert à l'autre et des travaux ne peuvent être engagés immédiatement d'une part sans être sûr qu'ils mettront fin aux désordres et, d'autre part, parce que l'enveloppe financière nécessaire aux travaux risque de dépasser le montant que le conseil syndical est autorisé à engager seul.

**RACCORDEMENT ELECTRIQUE DES PORTES DE PARKING AU GROUPE ELECTROGENE** : le devis de Batelec est accepté à l'unanimité par le conseil syndical. L'électricien doit toutefois se rapprocher de la société ERIS qui a la gestion des armoires électriques du groupe électrogène.

### **COUR ANGLAISE :**

DÉCOFOR propose un devis pour y poser une étanchéité assortie d'un raccord d'évacuation des eaux pluviales vers le puisard le plus proche. Un autre devis a été demandé à DT.

Les travaux sur les relevés d'étanchéité et les gardes-grèves en toiture (société Soprema) ainsi que la remise en état des portes vitrées (société Costa) ont été effectués début janvier.

Le DEVIS de l'entreprise Derquenne pour la **SÉCURISATION DE L'ACCÈS PAR ESCALIER** de la galerie commerciale du RdC côté rue de Lorraine depuis le 1<sup>er</sup> étage sera examiné en commission technique.

Une PLAINTÉ a été déposée au commissariat de police pour les dégradations subies dans cette zone et AUTORISATION a été donnée pour le PASSAGE DE PATROUILLES DE POLICE dans la galerie.

La prochaine commission technique va choisir l'entreprise chargée de la fermeture par Vigik et digicode du bâtiment C tel que votée lors de la dernière AG.

#### **RAPPORT DE LA COMMISSION FINANCIÈRE**

La commission financière a analysé les comptes 2016 et transmis à Madame Henriques, comptable chez Immo de France, un certain nombre de questions sur l'exercice 2016.

Une délégation du conseil syndical a rendez-vous début février avec Madame Giroux, responsable du service contentieux du syndic, pour faire le point sur les contentieux et définir la ligne de conduite à adopter pour inciter plus fermement au règlement des impayés de charges.

#### **RAPPORT DE LA COMMISSION GARDIENNAGE**

Il est formulé à Madame Lopez, du service RH de Immo de France, les requêtes suivantes :

---choisir pour les gardiens des formations proches du Belvédère ou de leur domicile, et n'incluant pas leurs périodes de congés ;

--- ne pas attendre la limite de validité pour décider de leurs stages de formation

--- établir pour chaque salarié un tableau recensant leurs stages de formation d'une année sur l'autre,

--- programmer plus en amont les formations "MAC"(maintien et actualisation des compétences )

L'étude des plannings ainsi que des demandes mensuelles de remplacements est en cours (et devrait désormais faire l'objet d'un suivi régulier par la commission gardiennage) pour mieux cerner les besoins du Belvédère en matière de gardiennage en accord avec les grades et les tâches de chacun.

#### **QUESTIONS DIVERSES**

**RAPPEL D'USAGES IMPORTANT : l'admission au centre sportif est réservée aux seuls résidents permanents et N'EST PAS AUTORISÉE POUR LES LOCATIONS de COURTE DUREE ou SAISONNIÈRES** (ex : Airbnb), sauf en présence du copropriétaire muni de sa carte d'accès personnelle et accompagné d'une seule personne munie d'un ticket d'entrée acheté à la loge.

Il est rappelé que la carte d'accès piscine est NOMINATIVE et RÉSERVÉE AU PROPRIÉTAIRE RÉSIDANT ou à un LOCATAIRE PERMANENT et à lui seul.

Afin de faire respecter cette REGLEMENTATION, le gardien de piscine peut compter le cas échéant sur l'assistance du GARDIEN RESPONSABLE DU POSTE DE SÉCURITÉ en fonction.

**RAPPEL D'USAGES IMPORTANT : Le poste de gardiennage du Belvédère N'EST PAS UN POINT RELAIS POUR LES COLIS DES NON RÉSIDANTS. Les gardiens qui réceptionnent les colis pourront désormais refuser les colis qui ne sont pas destinés à des résidents.**

M<sup>me</sup> Liotard rappelle que près de 50 copropriétaires s'apprêtent à changer leurs fenêtres suite à un appel d'offres qui a abouti à des prix extrêmement intéressants. Cette opération groupée qui intervient dans un seul cadre privatif permet un crédit d'impôt. Si certains copropriétaires souhaitent bénéficier de cette opération qui entre en phase opérationnelle, ils peuvent encore se signaler auprès de M<sup>me</sup> Liotard.

Le conseil se termine à 22h15

***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 bâtiment B.***