



## **Le Belvédère**

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 22 février 2017 à 19 h 30

<b>Présents :</b> M <sup>mes</sup> Aznar, Bertrand, Deconinck, Fourier, Guianvarch, Portemann, Saint-Jore (jusqu'à 21 h) et Verdier MM. Baroukh, Croiset, Gallois, Ropa, Sauloup, et Soldo
<b>Absents excusés :</b> M <sup>mes</sup> Horvais-Becquerelle, Liotard et N'Guyen MM. Aznar, Kasbarian et Sitbon
<b>Absents :</b> MM. Hadj, Vicaire et Zindy
<b>Total :</b> 14 présents votants (13 après 21 h) et 6 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 Mars : mercredi 22/03/2017 à 19h30

Conseil syndical d'Avril : jeudi 20/04/2017 à 19h30

Commission gardiennage : mercredi 08/03/2017 à 18h

Commission technique : mercredi 08/03/2017 à 19h30

Commission financière (vérification et clôture de l'exercice des comptes 2016) : jeudi 16/03/2017 à 14 h chez Immo de France.

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

### **COMMISSION GARDIENNAGE**

Les membres de la commission, qui ont eu accès aux plannings des gardiens pour le 1<sup>er</sup> trimestre, proposent au syndic de refaire une trame vierge des plannings afin de permettre un travail à partir de nouveaux documents plus lisibles – notamment en ce qui concerne les changements obligatoires comme les congés payés, les formations, les absences pour maladie, etc. Un membre de la commission propose son aide pour effectuer la transposition des informations sur les nouveaux supports.

En ce qui concerne les heures supplémentaires, au vu des plannings, les membres du conseil suivent l'avis de la commission et décident à l'unanimité que les heures supplémentaires seront plafonnées à 12 heures par mois pour les SSIAP2 (soit un jour par mois) et à 16 heures par mois pour les SSIAP 1 et les agents de surveillance (soit deux jours par mois). Il n'y a pas de systématisme et ces heures seront incluses dans un quota d'heures défini par le conseil syndical à partir des informations qu'il attend de la DRH du syndic. Les demandes de réalisation d'heures supplémentaires seront étudiées à partir de ces paramètres.

**RAPPEL** : la prise des congés payés ne doit en aucun cas être suivie de jours de repos. Ceux-ci sont en effet exclusivement pris après une période de jours consécutifs de travail desquels ils sont contractuellement indissociables.

### **CONTENTIEUX**

Le montant des sommes dues par les copropriétaires débiteurs ayant fortement augmenté depuis 2015 (plus de 108 000€ au total dus par quelques copropriétaires), plusieurs membres de la commission financière du conseil syndical ont rencontré récemment chez Immo de France les responsables chargés du contentieux. Ils leur ont demandé des explications sur les modalités des actions entreprises par le syndic auprès des débiteurs (niveau d'endettement déclenchant la mise en demeure, voire assignation, conditions nécessaires pour accorder des facilités de paiement et des échéanciers), ainsi que la possibilité pour le conseil syndical d'être régulièrement informé, sous forme d'un tableau global fourni par leur service, de l'évolution permanente de la situation.

**Pour mémoire, le chainage des relances** pour les appels de charges non réglés se fait conformément au contrat de syndic lui-même conforme au contrat de syndic type fixé par le conseil d'Etat :

La relance mail n'est pas obligatoire dans le contrat type, mais Immo de France la pratique lorsque le cabinet a connaissance de l'adresse mail du débiteur ce qui permet un rappel sans frais.

Ceux qui n'ont pas de mail reçoivent une mise en demeure sans première relance. La mise en demeure est adressée en lettre recommandée environ un mois après la date d'exigibilité de l'appel. Faute de paiement, la relance suivante dite art. 56 intervient quant à elle environ 3 semaines après la mise en demeure.

### **COMMISSION TECHNIQUE**

**Sécurisation des accès** : Après examen détaillé des 5 devis reçus et convocation de plusieurs prestataires, l'entreprise Derquenne est choisie pour effectuer – sous réserve d'une remise commerciale importante :

- 1) les travaux de sécurisation de l'accès de la galerie commerciale du RdC côté rue de Lorraine depuis le 1er étage par escalier (porte anti-panique et barreaux anti-effraction en acier) : unanimité moins une voix ;
- 2) les travaux pour la fermeture par Vigik et digicode du bâtiment C tel que votés lors de la dernière AG (unanimité).

Les travaux électriques (à prévoir en sus) seront réalisés par l'entreprise BATELEC (devis en attente). Les badges Vigik des résidents du Bât. C pourront être recodés pour y ajouter le code d'entrée spécifique reconnu par le lecteur Vigik associé à cette fermeture.

**RAPPEL** : le système de contrôle d'accès au hall du RdC du Bât B au niveau du sas ne sera mis en place qu'après la mise en service des nouveaux escalators.

**Info planning escalators** : le début des travaux est prévu le 10/04/2017 avec la mise en place de panneaux en "aggloméré" pour isoler la zone du chantier. La mise en service des nouveaux escalators est prévue au cours de la deuxième quinzaine de mai.

Une signalétique provisoire devra être installée pour canaliser les passages qui se font actuellement par les escaliers intérieurs.

L'arrivée des deux nouveaux escalators entrainera le blocage de la circulation sur l'avenue Jean Jaurès deux nuits consécutives (de 1 h à 5 h). Les dates seront communiquées en temps utile.

#### **Interventions dans le vide sanitaire du 26<sup>e</sup> étage:**

Les trois déshumidificateurs installés par le chauffagiste DT fonctionnent 24h/24 (l'un d'entre eux, tombé en panne, a toutefois entraîné une nouvelle fuite dans l'appartement sous-jacent !). Les murs et les sols sont désormais secs.

L'entreprise DÉCOFOR a remplacé les portions de colonnes PVC fuyardes et l'entreprise SOPREMA a colmaté des joints défectueux en terrasse. Ces réfections devraient contribuer à assainir l'atmosphère du vide sanitaire. Se pose désormais la question de prévoir l'aménagement d'une ventilation naturelle. Le conseil syndical vote à l'unanimité le principe de confier une mission de conseil à un ingénieur thermicien qui analysera le problème structurel à résoudre (devis en attente).

Un important **DÉGÂT DES EAUX** est intervenu au **4<sup>e</sup> sous-sol des parkings** en février qui a entraîné une défaillance des pompes de relevage des eaux du dernier sous-sol vers le niveau -1 (pour être rejetées vers les égouts) : les eaux boueuses ont engorgé les fosses de récupération des sous-sols d'où la surchauffe des pompes de relevage et leur défaillance et la stagnation d'eau dans le parking.

L'origine du sinistre proviendrait d'une canalisation du service des eaux située rue Danjon. Mais le diagnostic a été extrêmement difficile à établir et il n'est pas encore certain à 100 %. Le conseil syndical remercie l'ensemble des gardiens du Belvédère, le gardien chef, Monsieur Torlet, et Issa de l'entreprise de nettoyage SAMSIC, qui se sont mobilisés sans relâche pour évacuer l'eau boueuse dans les fosses et nettoyer celles-ci et leurs alentours. Les copropriétaires de box et de caves au 4<sup>e</sup> sous-sol sont invités à aller vérifier s'il n'y a pas eu d'inondation dans leurs locaux.

Suite au dégât des eaux dû à l'explosion d'un compteur d'eau Proxiserve qui avait endommagé **le monte-charge**, l'entreprise KONÉ a fourni un devis de 4000 € pour sa réparation. Après la venue d'un expert, ces frais seront pris en charge par l'assurance de PROXISERVE.

Travaux de l'entreprise Versant sur les **FAÇADES ET LOGGIAS du bâtiment B** : **NOUVEL APPEL À TOUS LES RÉSIDENTS**. Merci de vérifier vos balcons et loggias (même sur le côté externe des garde-corps) pour voir s'il n'y a pas de morceaux de béton en instance de décrochement. Si tel est le cas, veuillez SVP, **POUR VOTRE SÉCURITÉ ET CELLE DES PERSONNES PASSANT EN DESSOUS**, signaler ces dégâts au gardiennage sans tarder car l'entreprise VERSANT va bientôt pouvoir reprendre ses travaux de réfection avec le radoucissement de la température.

#### **RAPPEL DU RÈGLEMENT À OBSERVER POUR LA FERMETURE DES LOGGIAS nord et sud du bâtiment B**

Il est rappelé aux propriétaires de loggias dans les façades nord et sud du bâtiment B du Belvédère (appartements T4 et T1) que la pose de **fenêtres coupe-vent coulissantes** est autorisée, selon certaines règles de pose qui évitent des dommages ultérieurs sur la structure de l'immeuble. En revanche, la pose de fenêtres étanches et à double vitrage est interdite. La question d'une meilleure protection au vent de ces loggias s'est posée dès 1975, et environ 1/3 des loggias sont fermées actuellement. Des désordres importants liés à l'humidité ont été constatés sur les allèges et refends en béton de certaines loggias, du fait

d'une pose incorrecte, d'absence de ventilation, de condensation ou d'écoulement des eaux pluviales.

Après plusieurs contacts entre l'architecte de la copropriété de l'époque (Lionel de Gramont) et la Préfecture de police de Paris, **un permis de construire collectif a été établi le 5 septembre 1977**. Chaque copropriétaire souhaitant fermer sa loggia doit s'y référer. Par ailleurs, l'appropriation de nouveaux m<sup>2</sup> habitables - par une fermeture hermétique de la loggia - est interdite par la Préfecture de police depuis cette date.

De façon générale, le **règlement de copropriété** stipule que toute intervention sur les fenêtres, persiennes et garde-corps, y compris leur mise en peinture (parties privatives qui contribuent à l'harmonie de l'ensemble) doit recevoir au préalable l'accord du syndic et du conseil syndical. Cette règle vaut aussi pour les fermetures de loggia, afin de préserver l'homogénéité architecturale et d'éviter la dégradation de la structure béton (partie commune) par condensation ou appui non conforme.

**Le conseil syndical recommande donc, pour les nouvelles fermetures de loggia** programmées, de se référer à ce permis de construire collectif et à des règles de pose simples, dont le respect a montré l'efficacité dans le temps :

- ensembles coulissants à simple vitrage en profilé d'aluminium anodisé ton naturel anodisé, de 1,50m de hauteur sur 2,30m de large
- pose de la fenêtre côté intérieur de la loggia, en arrière de l'allège béton et sans contact avec elle
- support exclusif par une traverse basse qui prend appui sur les deux murs de béton latéraux
- traverse haute sans contact avec l'allège béton de l'étage supérieur et fixée sur les refends de béton perpendiculaires
- préservation de l'écoulement des eaux pluviales prévu sur la dalle de béton vers un siphon de sol

La demande sera faite pour l'actuelle commande groupée de nouvelles fenêtres sur 63 appartements, dont le chantier interviendra d'avril à juin 2017.

**VOIRIE** : le colmatage du trou qui s'intensifie dans le caniveau à l'entrée du parking rue Danjon va être demandé au service de la voirie.

**ATTESTATION FISCALE POUR CRÉDIT D'IMPÔT** : le crédit d'impôt transition énergétique est toujours applicable en 2017 au taux moyen de 30 % de réduction d'impôt sur les dépenses concourant à la réduction de la consommation d'énergie. Sauf erreur, les travaux de rénovation de l'installation de chauffage du Belvédère effectués en 2016 (nouveaux échangeurs et raccordement à la boucle d'eau chaude de la CPCU) peuvent entrer dans ce calcul. Il a donc été demandé à Immo de vérifier cette possibilité et de monter avec DT les dossiers individuels à intégrer le cas échéant à nos déclarations de revenus 2016.

**RAPPEL DE RÈGLES DE COPROPRIÉTÉ** concernant les CONDUITS PASSANT DANS LES PARTIES PRIVATIVES : les tuyauteries apparentes du chauffage de même que les conduites d'eau froide et d'eau chaude, des eaux usées et des eaux-vannes ainsi que les VMC doivent absolument rester accessibles si une réparation le nécessite. Il est donc interdit de coffrer les tuyaux apparents et de supprimer les panneaux apparents et les trappes d'accès aux canalisations des colonnes des appartements sous peine de voir les aménagements détruits sans dédommagement possible en cas d'intervention urgente.

**RAPPEL DE L'INTERDICTION ABSOLUE de BRANCHER HOTTES ET SÈCHE-LINGE sur la VMC** : ces branchements rendent impossible tout réglage correct de la VMC à l'échelle de l'immeuble et peuvent être à l'origine de refoulements indésirables dans les appartements voisins, d'encrassement des VMC, voire d'incendies. En cas de sinistre, les copropriétaires pourront être tenus pour responsables par les assurances et la Préfecture de Police.

**RAPPEL de l'OBLIGATION LÉGALE DE TESTER LE FONCTIONNEMENT des SIRÈNES D'ALARME** dans les entrées des appartements du bâtiment B une fois par mois. Ces exercices sont obligatoires et aucun étage ne peut y déroger.

**EXTINCTEURS** : des vérifications interviennent chaque année. L'actuel prestataire (Luttincendie) ne donnant pas satisfaction, il a été mis en concurrence avec une autre entreprise (Bouvier Sécurité Incendie) qui a été retenue, car offrant des prestations plus avantageuses et la possibilité d'un contrat de type P3 pour les changements d'extincteurs dans les délais imposés par la législation.

### **Questions diverses**

Information : les deux essaims d'abeilles du Belvédère ont malheureusement succombé cet hiver : les raisons sont inconnues mais de nombreux autres apiculteurs déplorent un problème de fécondation des reines, ce qui entraîne l'extinction de la ruche. Deux nouveaux essaims vont être achetés grâce au produit de la vente du miel.

Le conseil se termine à 22 h 15

**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.**