



Le Belvédère
CONSEIL SYNDICAL
Mercredi 22 mars 2017 à 19 h 30

Présents :

M^{mes} Aznar, Bertrand, Deconinck, Fourier, Guianvarch, Liotard, Portemann, Saint-Jore (jusqu'à 21 h) et Verdier

MM. Aznar, Baroukh, Croiset, Gallois, Kasbarian, Ropa, Soldo et Zindy

Absents excusés :

M^{mes} Horvais-Becquerelle et N'Guyen

MM. Sauloup et Sitbon

Absents : MM. Hadj et Vicaire

Total : 17 présents votants, 4 excusés et 2 absents

En présence de Madame Romieu, gestionnaire du syndic Immo de France (jusqu'à 22 h).

La présidence de séance : M. Gallois

Le secrétariat de séance : M^{mes} Fourier et Portemann

DATES DES PROCHAINES REUNIONS

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

Commission gardiennage : jeudi 13/04/2017 à 19h30

Commission technique : jeudi 13/04/2017 à 18h

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

RAPPORT COMMISSION FINANCIERE ET GROUPE « CONTENTIEUX »

La commission financière s'est réunie le jeudi 16/03/2017 à 14 h chez Immo de France pour la **vérification et la clôture de l'exercice des comptes 2016**. Bonne nouvelle, le budget clôturé en 2016 dégage un excédent de près de 1,3 % par rapport au budget qui avait été voté. Il conviendra toutefois dans les années à venir de davantage provisionner les postes travaux car ces lignes travaux sont en dépassement dans la plupart des bâtiments en raison des nombreuses réparations qu'il faut entreprendre sur les colonnes et canalisations vieillissantes.

Madame **Orientina Henriques**, qui assurait la comptabilité du Belvédère depuis plusieurs décennies, nous ayant annoncé son **départ en retraite** pour la fin mars lors de la séance de travail, le conseil syndical rend unanimement hommage à son professionnalisme et vote à l'unanimité le principe d'un cadeau (chèque cadeau Galeries Lafayette).

Il est demandé à la remplaçante de madame Henriques, Paula Da Ribeira, que la commission financière puisse à l'avenir recevoir le relevé général des dépenses quelques jours avant la vérification.

Suite aux diverses réclamations de la commission financière auprès de Immo quant à l'absence de suivi des dossiers, un **nouveau gestionnaire du contentieux** a été nommé, madame Moreau, qui a repris en main les dossiers et déjà transmis au CS un état des lieux et des préconisations pour les dossiers en souffrance.

PREPARATION DE L'ORDRE DU JOUR PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

Plusieurs dossiers sont évoqués en vue de leur inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale parmi lesquels des travaux d'électricité dans le bâtiment B (exigés par la Préfecture de police), une rénovation des portes des cabines des ascenseurs du bâtiment B, le rappel concernant la fermeture des loggias du bâtiment B, la nomination d'un nouveau membre au CS (en remplacement de M. Petit), la proposition d'appliquer un forfait assorti d'une pénalité de 20% aux copropriétaires qui s'opposent à la vérification et au changement de leurs compteurs d'eau défectueux, l'autorisation d'ouverture d'un skydome par M. Habib (à ses frais), le mandat donné au conseil syndical d'engager une procédure dans le dossier désenfumage (cf. infra)...

Le CS reçoit par ailleurs madame Isabelle Monier-Esquis, copropriétaire rdc du bâtiment C, qui souhaiterait, à l'occasion de l'opération collective de changement de fenêtres, d'une part, déposer les garde-corps actuellement collés à la façade et ne permettant pas le changement de fenêtres ; d'autre part déplacer ensuite ces garde-corps afin de les positionner à l'aplomb des garde-corps des balcons des étages supérieurs et d'installer entre les fenêtres et le garde-corps un système de petit balcon démontable et visitable, posé sans fixation au bâtiment. Des plans d'architecte sont présentés. L'ensemble de ces travaux serait réalisé aux frais exclusifs du copropriétaire.

Le conseil syndical accueille favorablement cette demande qui n'entraîne aucun droit de propriété sur les parties communes temporairement occupées et contribuerait aussi à l'embellissement de cette partie du jardin en triste état. Plusieurs précisions et demandes complémentaires sont faites à madame Monier-Esquis pour que sa demande puisse être soumise à l'assemblée générale. Il est notamment précisé que si autorisation devait être votée par l'assemblée générale, celle-ci resterait révocable à tout moment sur simple décision d'assemblée générale. Les travaux de démontage et de remise en état seraient là encore réalisés aux frais exclusifs du copropriétaire.

RAPPORT DE LA COMMISSION GARDIENNAGE

Le travail sur les **plannings des gardiens** est toujours en cours. Il est rappelé que Madame Saint-Jore demeure la seule interlocutrice du gardien-chef, M. Torlet, dans cet exercice. Charge à elle d'en informer ensuite les autres membres de la commission

Madame Lopez du cabinet Immo, chargée des ressources humaines, viendra à la résidence rencontrer les membres de la commission gardiennage afin d'évoquer les questions de pesées des poste, d'heures supplémentaires, de planning, etc.

Madame **Sonia Gonzales**, qui travaille au centre sportif, attendant un heureux événement dont le conseil la félicite, son remplacement entre juin et octobre est programmé.

RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE

- **Dossier désenfumage** : le mandataire de sécurité a terminé ses investigations. Son rapport confirme de profondes anomalies et des dysfonctionnements majeurs dans le système de désenfumage. S'opposant à une énième solution d'adaptation du système existant, il conclut à la nécessité de sa rénovation complète (budgétée à près de 500 000 euros). A l'unanimité, le conseil syndical s'oppose à cette solution compte tenu du fait que des travaux de mise aux normes avaient été prévus et payés dans le cadre des derniers travaux de rénovation du système de sécurité incendie (SSI) en 2008-2011. Le conseil syndical décide de prendre conseil auprès d'un avocat en vue de déclencher une procédure contre les différents acteurs de ces travaux SSI (sous réserve de l'accord de la prochaine assemblée générale du 31 mai). Dans un premier temps, la Préfecture de police va être informée du problème dans les plus brefs délais.
- **Information prestataire robinets EES** : il est rappelé aux résidents que la copropriété bénéficie d'un contrat pour l'entretien de la petite plomberie et de la robinetterie (changements de joints notamment). Il suffit de se signaler au PC de sécurité avant chaque lundi, les interventions de la société ayant lieu chaque mardi.
- **Rappel information planning changement des escalators par Thyssen** : les travaux commencent le 10 avril ; l'extraction des 2 escaliers mécaniques anciens sera effectuée dans la nuit du samedi 22 avril (22h00) au dimanche 23 matin (06h00) ; la phase d'introduction des 2 escaliers mécaniques nouveaux est prévue dans la nuit du vendredi 28 avril (22h00) au samedi 29 matin (06h00). L'avenue Jean Jaurès sera bloquée durant ces deux nuits de travaux.
- Concernant ces travaux escalators, un groupe de travail a établi une **signalétique** afin de guider les personnes qui ne connaissent pas la résidence puisque l'entrée et la sortie par les escaliers allant avenue Jaurès va être condamnée pour 4 à 6 semaines. Toutes les entrées et notamment les livraisons se feront par la rue André-Danjon. MERCI DE LE SIGNALER A

VOS FOURNISSEURS. Le local des poussettes doit impérativement être vidé pour le début avril puisqu'il va devoir être utilisé par l'entreprise Thyssen. Un huissier a établi un état de lieux avant travaux pour éviter tout différend avec l'entreprise en cas de dégradation du hall et/ou des escaliers.

- **Information dossiers en cours** : les travaux d'étanchéité de la cour anglaise vont être (enfin) réalisés dans les semaines qui viennent ; le changement de la porte de parking sortie côté rue de Lorraine est effectué et un nouveau contrat moins onéreux a été souscrit pour l'entretien des deux portes de parking auprès de la société Koné ; la réception des travaux de chaufferie aura lieu le 6 avril ; une visite des nouvelles installations sera ultérieurement proposée aux résidents ; des devis sont en attente pour le changement de deux portes coupe-feu des sas parking (étages moins 2 et 3) ; les travaux de fermeture du bât. C et de l'escalier allant vers la rue de Lorraine auront lieu début avril ;
- **D'importants travaux devront avoir lieu à la piscine en novembre (changement des skimmers) qui nécessiteront sa vidange et sa mise hors service pendant près de 3 semaines.**
- Suite à un appel d'offre, le principe d'un nouveau contrat pour l'entretien des **extincteurs** avec la société Bouvier (à la place de Lutincendie qui ne donnait plus satisfaction) est accepté. Au contrat de maintenance moins onéreux est ajouté une clause P3 prévoyant le remplacement progressif des extincteurs.
- La remise en état des **deux sorties condamnées entre le Monoprix** et la galerie commerciale sera réalisée dans la semaine du 2 au 5 mai (pose de clichés numériques reproduisant les marbres avec accord du CS et du mandataire de sécurité)
- **Vide technique 26^e étage** : un ingénieur thermicien va être contacté ;

QUESTIONS ET INFORMATIONS DIVERSES

- Ce printemps, l'OPATB 19 réalisera pour l'ANAH (agence nationale de l'habitat) **une enquête sociale au Belvédère**. Si 20% au moins des occupants (propriétaires et locataires) ont des revenus sous leurs plafonds, la copropriété, les propriétaires et les bailleurs pourront, en plus des aides ANAH personnelles, bénéficier d'une aide de la Ville de Paris pour d'éventuels futurs travaux énergétiques. L'enquête, gratuite et confidentielle, se fera par mail, avec un appui de la part de certains membres du CS auprès des non-internautes, l'objectif étant de recueillir au moins 70% de réponses.
- **Création plate-forme informatique d'entraide** : plusieurs membres du CS souhaiteraient que soit lancée à côté du blog une plate-forme informatique afin de collecter et diffuser en circuit fermé les petites annonces du Belvédère : échanges de service gratuits ou payants, petites annonces, etc. Si parmi les résidents une personne connaît une solution informatique qui pourrait être adaptée à ce type de prestation, le CS le remercie de bien vouloir prendre contact avec lui.

- Information opération **changement de fenêtres** (stockage matériel) : 61 copropriétaires se sont organisés depuis mai 2016 pour un changement concerté de fenêtres et volets roulants, qui commencera à la mi-mai 2017; un stockage temporaire des châssis sur 30 m2 au maximum est autorisé dans la salle de ping-pong, qui ne gênera pas les activités sportives.
- **Une mail liste** anonyme et protégée est en cours de constitution : les résidents qui communiquent leur adresse mail seront destinataires par mail des informations importantes concernant la vie de la copropriété et uniquement celle-ci (par exemple procès-verbaux du Conseil syndical, avis de coupures d'eau ou de chauffage, événements liés à la résidence, dates à retenir...). Le rythme d'envoi serait de un à deux mails par mois.
- **Information jardin** : les deux nouveaux essaims seront installés en avril. Le CS autorise à l'unanimité l'apicultrice Françoise, qui doit déménager et cherche des endroits pour redistribuer ses 9 ruches, à installer deux d'entre elles dans le patio central.
- L'arbre derrière les composts va être abattu en avril. Il sera remplacé dans un premier temps par une jachère fleurie destinée à renouveler la terre puis par des arbustes à l'automne prochain.
- Autorisation est donnée aux films Pelléas pour le **tournage au Belvédère du prochain film de Christophe Honoré** (réalisateur de « Les malheurs de Sophie », « Les bien-aimés » et « Les chansons d'amour »). Ce film intitulé « Plaire... » sera principalement interprété par Louis Garrel, Vincent Lacoste et Denis Podalydès. Le tournage est prévu dans deux appartements (affichage à venir) et également pour deux très courtes séquences dans les parties communes. Il donnera lieu à une rétribution.
- Les nouveaux arrivants peuvent se renseigner auprès du gardiennage sur le règlement interne à respecter pour la vie au Belvédère. **Un guide d'accueil** ancien va être actualisé.
- Il est **formellement interdit de stocker des meubles et des objets encombrants sur les balcons** pour des questions esthétiques et surtout de sécurité. En cas de sinistre incendie notamment, les assurances des contrevenants ne prendront pas en charge les dégâts.

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 ou dans la boîte à lettres 333 du bâtiment B.