



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 4 octobre 2017 à 19 h 30

Présents : M ^{mes} Aznar, Bertrand, Chical, Deconinck, Fanizzi, Fourier, Guianvarch, Horvais-Becquerelle, Liotard et Portemann MM. Aznar, Gallois, Kasbarian, Sauloup, Schaaf et Soldo
Absents excusés : M ^{mes} N'Guyen, Saint-Jore et Verdier MM. Baroukh, Croiset, Guillou, Ropa et Zindy
Total : 16 présents votants, 8 absents 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:

Examen des comptes par la commission financière dans les locaux d'IMMO de FRANCE jeudi 12/10/2017 à 14h en présence de la comptable du syndic, M^{me} PEREIRA.

Commission technique : **Jeudi 26/10/2017 à 18h**

Commission gardiennage : **Jeudi 26/10/2017 à 19h30**

PROCHAINS CONSEILS SYNDICAUX :

Conseil de Novembre: **mercredi 08/11/2017 à 19h30**

Conseil de Décembre: **mercredi 13/12/2017 à 19h30**

COMPTE RENDU DE L'AG DES DEUX ÎLOTS

* le projet de travaux à la piscine (le remplacement de deux skimmers, de la bonde du fond et de trois buses de refoulement) a été provisionné (à hauteur de 17 000 € selon les devis fournis par le pisciniste) mais ne seront utilisés que si l'urgence les impose d'ici la prochaine AG de 2018.

Suite à une proposition d'un membre de la commission des deux îlots, un groupe de travail a en effet été mis en place pour entamer un travail de réflexion sur l'état général de la piscine et l'éventualité d'une rénovation plus générale des installations (bassin et station de filtrage). Les travaux successifs entrepris depuis quelques années représentent en effet une somme croissante. De même, ce groupe travaillera sur un nouveau cahier des charges pour les gardiens du centre sportif pendant leur service (fiches de postes) ainsi que, éventuellement, sur un nouveau système de contrôle d'accès au centre sportif et la modulation des horaires d'ouverture de la piscine :

Composition : mesdames Liotard, Bertrand, Deconinck, Portemann, Fanizzi, Guyanvarch,

Horvais-Becquerelle, N'Guyen et Verdier, MM. Chadelat (îlot 2), Schaaf et Soldo

* La piscine ne sera pas vidangée comme initialement prévu en novembre, la nouvelle législation (décret du 07/09/2016) n'exigeant plus qu'une seule vidange par an (qui a été faite au printemps 2017).

* des travaux de remplacement de la douchette d'accès à la piscine (au-dessus du pédiluve) par une douche "pluie" de grande taille, plus adaptée à la prise obligatoire (pour des raisons d'hygiène) d'une douche avant d'aller dans la piscine, ont été votés à l'unanimité des présents

* les membres présents ont validé à l'unanimité moins deux voix l'accord négocié avec M. Leguerhier en vue de son prochain départ.

* la somme annuelle de 370 € allouée à la bibliothèque a été reconduite à l'unanimité des présents.

COMMISSION TECHNIQUE:

*Analyse du **rapport du thermicien sur les problèmes de condensation dans le vide sanitaire du 26^e étage** sous la piscine : le diagnostic posé par le bureau d'études confirme les suppositions et analyses de la commission technique.

Travaux préconisés (pour une enveloppe de 27 000€ votée en AG) :

Ventilation naturelle par "puits d'air" situés aux quatre angles de la terrasse du solarium, à réaliser avant le choc thermique de l'hiver,

Pose de sondes d'humidité sur le sol du 26^e déclenchant des alertes ,

Fuites résiduelles des conduits PVC (d'où émane encore de l'humidité malodorante) à colmater.

Les couvertines des garde-corps de la terrasse du centre sportif doivent aussi être revissées solidement sur leur support et les joints refaits correctement : Demande de devis en cours

*** Travaux VMC :**

La rénovation de notre chaufferie entraîne des économies substantielles dans le nouveau contrat P2 et P3 signé avec le chauffagiste. Une partie de ces économies va permettre d'engager la remise en état, au niveau du toit des Bât A et C et dans le vide sanitaire du 26^e étage, des caissons, moteurs et trainasses des VMC dont la vétusté inquiétait le CS depuis plusieurs années. Ces travaux seront entrepris dès cet hiver par DT et leur financement s'étalera sur 10 ans pendant lesquels DT aura la charge de la maintenance du matériel rénové lors des travaux prévus prochainement.

NB: un passage de l'entreprise dans les appartements sera nécessaire pour vérifier aussi le bon fonctionnement des bouches de ventilation.

Une visite de notre chaufferie pour les résidents est organisée par DT MERCREDI 18/10/2017 à 19h (s'inscrire au gardiennage SVP).

*Dans le cadre du renouvellement de son contrat, le chauffagiste DT a prévu d'installer gracieusement une climatisation réversible au poste de gardiennage et de changer les pompes défectueuses du bassin du rez-de-chaussée.

***Litiges avec la CPCU:**

La CPCU a admis la nécessité de travaux pour supprimer les effets du retour dans notre chaufferie de condensats très chauds (90°) en provenance d'autres résidences et qui mettent en péril nos installations. Un constat d'huissier diligenté par la copropriété a été envoyé à la CPCU.

La CPCU doit aussi restituer au Belvédère 35 000€ de certificats d'économie d'énergie (CEE) à la suite des économies réalisées avec notre nouveau mode de chauffage (eau

surchauffée à la place de la vapeur)

***Escalators :**

Divers points restent à régler avant la réception des travaux :

Remplacement de marches d'escalier Jaurès abîmées pendant les travaux,
problème de remise en marche en cas de coupure inopinée de courant (assujettie à l'intervention du technicien Thyssen pour la remise en marche),
constatation d'usure prématurée d'une des mains courantes,
manque de solidité de fixation de certaines zones latérales vitrées,
récupérations de pénalités de retard dans les travaux...

* la réparation des désordres de fonctionnement des portes vitrées du rez-de-chaussée est encore en attente de réalisationL'entreprise pressentie doit être relancée.

***Local poussettes/ vélos d'enfants**

Proposition de remplacer la clé d'accès par un digicode comme pour le local vélos
Suivi des travaux en cours de la restauration du local poussette dans lequel seront installés des "racks" pour y attacher les poussettes, les trottinettes ainsi que les vélos d'enfant (à transférer du local vélo pour le désencombrer).

Remarque : certains membres du conseil demandent la pose d'un rack à vélos sur le trottoir sur le côté de la résidence rue André Danjon à l'emplacement du banc actuel. Cela aurait aussi l'avantage de gêner et décourager les dépôts sauvages d'encombrants à cet endroit !

*** portes des ascenseurs du Bât B :**

Les portes changées sont mal jointives et les arrêts fréquents ce qui nécessite un recours quasi quotidien à l'équipe de maintenance de KONÉ !

La réception des travaux est donc repoussée.

*le changement, aux frais de DT, du groupe froid (climatisation des bureaux) est prévu le 31/10/2017 avec la nécessité d'un grutage qui sera guidé à partir de l'avenue Jean Jaurès... qui sera donc momentanément neutralisée en partie pour des raisons de sécurité.

*la société EIRIS n'a pas encore aménagé l'armoire électrique qui doit permettre de relier la commande d'ouverture des portes de parking au groupe électrogène en cas de coupure de courant....Une relance a été faite en urgence.

*de nouvelles boîtes aux lettres ont été installées dans la galerie du Rez-de-chaussée à l'intention des sociétés qui en ont besoin. De même, des panneaux d'affichage fermés ont été posés dans les bâtiments A où la plupart des informations étaient arrachées des tableaux.

* il est rappelé que le poste de gardiennage n'a pas à servir d'entrepôt pour des colis encombrants pour des raisons de sécurité et aussi de déplacement qui ne doit sous aucun prétexte être entravé dans ce local qui est avant tout un poste de sécurité incendie.

Ces colis volumineux doivent être montés dans les appartements des destinataires par les livreurs eux-mêmes et être remis en main propre à leur destinataire sans être non plus laissés à l'abandon sur un palier.

De même, aucun paquet ne peut être laissé au gardiennage s'il est adressé à un non résident du Belvédère.

* les bacs à sable situés dans les parkings ne sont pas des poubelles ! Le sable est destiné à

être projeté sur un départ de feu non éteignable par l'eau (incendie de carburant par exemple) et donc ne doit contenir aucun objet ou résidu susceptible au contraire d'entretenir ou de raviver ce feu.

Un devis a été demandé à l'entreprise Bouvier pour les remettre en état, nettoyer leur contenu et remplacer le sable.

* la porte coupe-feu entre caves et sas d'accès au parking a été changée au 2e sous-sol. Il reste à réparer les poignées de porte et grooms de nombreuses autres portes coupe-feu séparant le palier ascenseurs et les caves et parkings, ainsi que de re-maçonner la "rampe" abîmée au niveau du rail de seuil de la porte coupe-feu entre sas et parking à plusieurs étages.

*un curage des caniveaux des rampes du parking est à prévoir.

COMMISSION GARDIENNAGE

* la piscine ne sera pas fermée en novembre comme prévu (à moins d'une réparation urgente) car le décret du 07/09/2016 supprime la nécessité de deux vidanges par an (dernière vidange au printemps 2017)

* le four à microondes défectueux des gardiens a été remplacé.

* il est rappelé aux gardiens qu'une absence prolongée sans motif légal et sans en avertir le syndic peut constituer une faute grave pour abandon de poste et faire l'objet d'un avertissement.

* Sonia a donné jour à une petite fille le 21/07/2017. Son retour au Belvédère se fera fin octobre en principe.

QUESTIONS DIVERSES:

* il est demandé au syndic de procurer au conseil syndical les bordereaux annuels d'archives de nos dossiers actuellement détenus par la société PROARCHIVES pour pouvoir rapatrier au Belvédère les documents importants avant leur destruction prévue par cette société au terme de dix ans de rétention.

* L'attribution du prix Belvé 2017 aura lieu **samedi 14 octobre entre 16 et 19 heures** à la bibliothèque. Vous pourrez assister aux débats et présentations de livres sélectionnés.

* une relance a été faite par le syndic auprès du bailleur du local vide laissé à l'abandon au rez-de-chaussée avenue Jean Jaurès (la MAAF) pour qu'il nettoie les vitres du local et qu'il éteigne la lumière actuellement continuellement allumée.

* le président du conseil syndical propose aux résidents qui voudraient remettre aux normes leur tableau électrique privatif de chercher un électricien pratiquant des tarifs raisonnables. Les personnes intéressées peuvent se signaler à l'adresse du blog.

* M^{me} Deconinck propose d'organiser au printemps 2018 (mars/avril) une nouvelle brocante au Belvédère avec l'aide de résidents volontaires et intéressés.

*la signalétique de la circulation au rez-de-chaussée (surtout pour les livraisons et l'accès au

poste de gardiennage) sera remise à l'étude dès que le système de contrôle prévu du passage par le sas de la galerie vers le rez-de-chaussée du Bât B sera effectivement mis en place (après relance du dossier par la commission technique).

* malgré la maigre récolte du jardin, vous êtes conviés à partager la soupe de potirons vendredi 24/11/2017 à 19 h à la salle de réunion en toute convivialité. Venez avec votre bol ou votre tasse ! Le lendemain, samedi 25, et le dimanche 26 des travaux de nettoyage du jardin seront organisés avec tous les résidents volontaires.

Le conseil se termine à 21 h 30

SI CE N'EST DEJA FAIT, INSCRIVEZ-VOUS A LA LETTRE D'INFORMATION DU BELVEDERE EN ENVOYANT UN MAIL A :

belvedere.infos@gmail.com>

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 et vous inscrire à la lettre d'information en adressant vos remarques et/ou demandes à blogdubelvedere@hotmail.fr ou dans la boîte à lettres 333 du bâtiment B.