



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 13 décembre 2017 à 19 h 30

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

> * Conseils syndicaux :

>>> Conseil de janvier : mercredi 10/01/2018 à 19h30

>>> Conseil de février : jeudi 15/02/2018 à 19h30

> * Réunions de travail :

>>> Commission technique : lundi 08/01/2018 à 19h30

>>> Commission gardiennage : lundi 08/01/2018 à 18h

Clôture des comptes définitive : jeudi 8 mars à 14 h chez Immo de France

ASSEMBLEE GENERALE DE COPROPRIETE : 31 MAI 2018 (19h)

CR DE LA RENCONTRE AVEC LE MANDATAIRE DE SÉCURITÉ

(M. Gaiao du cabinet GIFFARD), en vue de la préparation de la visite de la commission de sécurité de la Préfecture de Police prévue en juin ou juillet 2018 :

***DOSSIER DÉSENFUMAGE**

Le conseil syndical mandate une société spécialisée dans le désenfumage (IDA) afin de fournir à l'avocate Maître Brosset un chiffrage des préjudices subis par la copropriété pour la non-conformité des travaux SSI litigieux et un chiffrage des travaux nécessaires pour la remise en conformité des installations. Cette étude sera adjointe aux conclusions que l'avocate transmettra début 2018 à la Préfecture de Police afin de justifier des investigations en cours et lui montrer que ses injonctions ne sont pas restées sans suite. Le montant du préjudice permettra également de décider si la copropriété s'engage ou non dans une procédure à l'encontre des parties en cause.

Une demande ferme au syndic est réitérée pour obtenir le plus rapidement possible le rapatriement des documents techniques nécessaires pour l'avancement de ce dossier désenfumage et actuellement détenus par PROARCHIVES. Madame Romieu s'engage à les obtenir dans les plus brefs délais.

***DOSSIER MISE EN CONFORMITE DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES**

Des négociations commerciales sont engagées avec l'entreprise MENA ELEC pressentie pour les travaux qui doivent commencer au printemps pour environ trois mois.

Pour rappel : enveloppe votée à l'AG 2017: 220 000 €. Les 4 appels trimestriels de fonds prévus débiteront en janvier 2018.

***LE RECLASSEMENT DE LA GALERIE MARCHANDE** en ERP (établissement recevant du public) est en cours. Sans nécessiter une mise en conformité, il rend toutefois nécessaire l'élaboration d'un "registre d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite" à fournir avant juillet 2018 à la Préfecture de Police. Le mandataire donne son accord pour la tenue d'une brocante au printemps prochain dans la galerie commerciale sous réserve qu'aucun obstacle ne soit placé devant les issues et qu'il n'y ait pas d'entraves au cheminement des personnes.

***LES VÉRIFICATIONS DES MOYENS DE SECOURS** sont prévues les **22 et 23 janvier 2018**. Suite aux deux derniers essais groupe, nécessité de réglage du délai de mise en route (actuellement trop long) du groupe électrogène en cas de panne de courant.

***PORTE COUPE-FEU** récemment rénovée au 2e sous-sol : sa conformité est confirmée par M. Gaiao. Les rénovations prévues pour les autres portes coupe-feu endommagées sont en cours. Elles seront suivies des reprises de maçonnerie des seuils des portes.

RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE

*** REMPLACEMENT DES ÉMETTEURS D'ENTRÉE ET DE SORTIE DES PORTES DE PARKING**

Suite à une série de problèmes techniques récurrents sur la porte de parking rue André Danjon, la société Koné a dû changer le système général d'ouverture de ces portes. La nouvelle centrale ne reconnaissant pas les émetteurs actuels et compte-tenu de la difficulté et des délais nécessaires pour recoder le millier d'émetteurs en circulation, le conseil syndical décide de changer le modèle des émetteurs en circulation. Cet achat global de nouveaux émetteurs à un tarif préférentiel (25 euros HT soit 30 euros TTC négociés, au lieu de 52 euros TTC actuellement) va en outre ET SURTOUT permettre de procéder à un meilleur contrôle des entrées, car plusieurs centaines d'anciens émetteurs perdus ou volés dans le temps donnent actuellement lieu à une utilisation illégale des parkings par des personnes qui n'ont rien à y faire. L'échange (un émetteur pour chaque emplacement) entre les anciens et les nouveaux émetteurs se fera début janvier selon un calendrier qui sera communiqué ultérieurement aux résidents. Le montant de 30 euros figurera pour chaque copropriétaire de place de parking dans son appel de charges suivant.

Proposition acceptée à l'unanimité des votants moins deux abstentions.

***CONDENSATION D'EAU DANS LE VIDE SANITAIRE (26^e étage)**

L'entreprise Lamy est en train de terminer le colmatage et la réparation des colonnes et conduites en PVC ce qui devrait contribuer à faire baisser le taux d'humidité de l'air. Deux importantes sources cachées d'arrivée d'humidité ont été détectées par la société Lamy.

Selon les résultats obtenus, il sera ensuite envisagé de percer des souches d'aération dont l'emplacement est en cours d'étude. La fixation des couvertines et le changement des joints défectueux sur les garde-corps en terrasse seront quant à eux effectués en janvier. (La pose de deux siphons dans les évacuations de douches piscine devrait à l'occasion supprimer le problème des mauvaises odeurs récurrentes dans les vestiaires).

***ESCALATORS:**

Des problèmes de réglages subsistent avant la levée des réserves et la réception définitive des travaux :

- rétablissement de l'alimentation électrique après coupure de courant inopinée ;
- réglage plus précis du périmètre de détection (par cellules photoélectriques) de mouvements déclenchant la mise en route des escalators.

***TRAVAUX PISCINE**

Commande a été passée à l'entreprise HLD BAT pour la réfection des systèmes défectueux de fermeture/ouverture de plusieurs vasistas.

Les résistances défectueuses des saunas ont été remplacées. Il est instamment demandé aux utilisateurs des saunas de ne pas inonder d'eau les pierres chaudes. Un réceptacle à cet effet est en commande.

*Une **CLIM REVERSIBLE** a été installée chez les gardiens (qui en avaient émis le souhait depuis de longues années) afin qu'ils aient plus chaud l'hiver et pas trop chaud l'été. Cet équipement d'un coût de près de 20 000 euros fait partie des travaux offerts à la résidence par le chauffagiste DT au moment de la renégociation de son contrat.

* **TRAVAUX VMC** : les changements des trainasses, des caissons et des moteurs en toiture du bâtiment A sont terminés hormis quelques petits rebouchages qui seront réalisés rapidement. Les travaux commencent fin décembre sur le bâtiment C.

* **CPCU** : après moult réclamations, la CPCU a enfin transmis au syndic le chèque de 37 241 euros de certificats d'économie d'énergie (CEE) qu'elle s'était engagée à verser au Belvédère au moment des négociations de changement de mode de chauffage. De même, un chèque de 4 425 euros en remboursement d'une pompe de relevage rendue inopérante par le rejet des condensats trop chauds et que la copropriété avait dû changer.

***NETTOYAGE DES SOLS DES PARKINGS**

Prévu par SAMSIC à partir du 26/12/2017, il commencera par le 1^{er} sous-sol.

***RECENSEMENT DES BADGES VIGIK**

Un coupon à remplir sera prochainement envoyé aux résidents afin de recenser les numéros des badges vigik qui devront être recodés dans le cadre de la mise en fonction du contrôle d'accès par le sas au rez-de-chaussée du Bât B.

Il suffira de fournir la référence de chaque badge gravée sur la partie métallique d'une des faces du badge ainsi que l'identité du copropriétaire.

***COMPTEURS D'EAU**

Le responsable de la société Proxiserve a été convoqué. Il existe dans la résidence 1614 compteurs d'eau dont 146 sont sans évolution. La société Proxiserve s'engage à faire des recherches pour expliquer ces compteurs sans évolution (résidents absents, compteurs défectueux ou bloqués ?). Plusieurs compteurs ayant éclaté, entraînant des dégâts des eaux dans la copropriété, il est demandé aux résidents de fermer le robinet d'arrêt correspondant en cas d'absence de plusieurs jours ou de non utilisation pour réduire l'éventualité de tels dégâts. Tout blocage de compteur doit être signalé en urgence au poste de sécurité pour qu'il soit remplacé rapidement (et gratuitement) par PROXISERVE.

***CADDIES MONOPRIX**

Après examen du projet technique et accord du mandataire, le conseil syndical donne son accord à Monoprix pour faire des travaux afin de placer ses caddies à l'extérieur du magasin

(à côté des portes automatiques). Les caddies seront rentrés à l'heure de fermeture du magasin. L'espace ainsi dégagé à l'intérieur permettra à Monoprix d'implanter des espaces de vente "à la découpe" lors de son prochain réaménagement intérieur.

En échange de cet accord, le conseil syndical exige toutefois le nettoyage des bouches d'aération qui longent le Monoprix et qui servent de cendriers aux fumeurs.

* **LOCAL-POUSSETTES**

Un digicode a été posé sur la porte de ce local qui a dû être changée pour la renforcer. Un rack pour attacher les vélos sera bientôt rajouté aux deux déjà posés par M. Deconinck que le conseil syndical remercie. Un marquage au sol va être ajouté pour définir la place respective des poussettes et des vélos d'enfants.

* **RÉNOVATION ESCALIERS**

Les quatre marches de l'escalier extérieur de l'avenue Jean-Jaurès viennent d'être rénovées entièrement avec du calcaire Comblanchien plus résistant et moins glissant que la pierre précédente. Une partie du coût de ces travaux a été prise en charge par Thyssen.

Reste à effectuer la réparation des marches abîmées de l'escalier extérieur rue Danjon.

* **RÉFECTION D'UN JOINT DE DILATATION**

Joint défectueux responsable de fuites dans les locaux professionnels de M. Habib (rez-de-chaussée) : la société ETEIX est missionnée pour rechercher la fuite et réparer.

RAPPORT DE LA COMMISSION GARDIENNAGE

* **UN GROUPE DE VOLONTAIRES** doit être prochainement mis en place afin de remplacer au pied levé la courte absence inopinée d'un des employés de piscine (6 heures soit 2 personnes se partageant 2 fois 3 heures maximum). Aucune autre tâche hormis l'accueil contrôlé des résidents ne sera effectuée par les volontaires. Cette proposition est acceptée à l'unanimité des votants. Elle fera l'objet d'une procédure l'encadrant.

*Suite à sa demande, **UN CONGÉ SANS SOLDE** (15 jours) est accordé à l'un des gardiens SIAPP I en février-mars.

*Les **PLANS DE FORMATIONS** 2018 sont demandés à Madame LOPEZ, responsable du personnel chez IMMO DE France. **Tous les recyclages devront être impérativement faits avant la visite de la préfecture en 2018.** Une entrevue prochaine avec Madame LOPEZ est en outre demandée par des membres de la commission gardiennage pour une information précise à propos des conséquences de la pesée des postes sur les contrats des gardiens.

RAPPORT DU GROUPE DE TRAVAIL PISCINE

La nouvelle fiche de poste des gardiens de la piscine est désormais active. Sur le contrôle des accès au centre sportif, les nouveaux fichiers des résidents des Belvédère 1 et 2 (actualisés tous les 6 mois) seront mis sur ordinateur, avec photos numériques facilitant la vérification des identités. L'étude de fréquentation sur un an est achevée (prochainement sur le blog). L'historique des travaux sur la piscine avance (en attente des archives d'Immo sur le sujet). Les propositions transmises par M. Buck seront examinées dans ce cadre. L'étude de ventilation du vide-sanitaire est affinée à l'aide des plans des 26e et 27e étages reconstitués par madame Liotard.

RAPPORT DU GROUPE DE TRAVAIL SIGNALÉTIQUE

Les services municipaux ont attribué des numéros pour la rue André-Danjon afin de faciliter notamment les livraisons par ce côté.

13 rue André-Danjon pour le quai de déchargement des poubelles, 15 pour l'entrée parking, 17 est celui de la porte considérée comme sortie du bâtiment B (à côté de la salle de ping-pong, donc ne figurera pas sur la façade), 19 entrée résidence (livraisons poussettes, via clé Vigik et interphone gardien), 21-23 entrée galerie commerciale.

Côté rue de Lorraine : 18 sortie parking, 20 entrée résidence

En accord avec la voirie, le style des numéros de l'avenue Jean-Jaurès sera conservé.

Démarches à venir :

- Courriers envoyés aux propriétaires et locataires de commerce et aux professions libérales pour les informer de la démarche signalétique et les inviter à suspendre tout affichage.
- Messages aux résidents (dans boîtes aux lettres) pour les inviter à orienter les livraisons vers le 19 rue André-Danjon, et rappel des règles concernant les colis (taille, délais de retrait).
- Modèle de message pour les médecins à destination de leurs patients (poussettes, personnes à mobilité réduite).
- Demande à la Mairie d'une ou deux places de livraison côté rue André-Danjon, près de l'escalier extérieur.

Pendant le travail de la commission, mise en place d'un affichage provisoire avenue Jaurès pour orienter poussettes, livraisons, personnes à mobilité réduite vers la rue André-Danjon.

QUESTIONS DIVERSES

*** COLIS ENCOMBRANTS**

Une réflexion est engagée autour de la nécessité de réduire l'encombrement du poste de sécurité par les colis qui se multiplient. Proposition notamment d'achat d'un mobilier spécial pour les petits colis. **Le poste de gardiennage est un poste de sécurité et non un bureau de Poste. Pensez au minimum à aller chercher vos colis le plus rapidement possible afin de désengorger le poste de sécurité.**

***EQUIPEMENT DE PRISES POUR VOITURES ÉLECTRIQUES PARKINGS**

Face à l'évolution rapide du nombre de voitures électriques, une étude va être engagée pour pouvoir répondre à la demande croissante de cet équipement.

Une première investigation sera menée à ce sujet vers les sociétés qui proposent ce type d'installation en parkings et sur les coûts que cela pourrait entraîner pour la copropriété et pour les résidents utilisateurs. Quel que soit le projet retenu, il sera soumis à l'approbation des résidents lors de la prochaine assemblée générale.

***MERCİ AUX AİDES JARDINIERS**

Grâce à une trentaine de volontaires de tous les âges qui ont répondu présents les 25 et 26 novembre derniers, le jardin a pu bénéficier d'un bon nettoyage et de nombreuses plantations ont été effectuées. Le conseil syndical les en remercie sincèrement.

*** GALETTE DES ROIS**

Elle est prévue dimanche 14/01/2018 à partir de 17h en salle de réunion.

FIN DU CONSEIL À 22 h 30

SI CE N'EST DÉJÀ FAIT, INSCRIVEZ-VOUS À LA LETTRE D'INFORMATION DU BELVEDÈRE EN ENVOYANT UN MAIL À :

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 par la boîte à lettres 333 du bâtiment B.