



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Jeudi 12 avril 2018 à 19 h 30

Présents : M ^{mes} Aznar, Bertrand, Chical, Deconinck, Fanizzi, Fourier, Horvais-Becquerelle, Liotard, Portemann, Saint-Jore et Verdier MM. Gallois, Guillou, Sauloup, Schaaf et Soldo
Absents excusés : MM. Aznar, Baroukh, Croiset, Kasbarian, Ropa et Zindy
Total : 16 présents votants, 6 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

*CONSEIL SYNDICAL DE MAI : lundi 14/05/2018 à 19h30

*CONSEIL SYNDICAL DE JUIN : mercredi 06/06/2018 à 19h30

* Commission technique : le vendredi matin en présence de M^{me} Romieu

*Commission signalétique : lundi 23/04/2018 à 18h

* Commission piscine : lundi 23/04/2018 à 19h 30

ASSEMBLEE GENERALE DE COPROPRIETE : 31 MAI 2018 (19 h 30)

En préambule, le conseil syndical présente ses plus sincères condoléances à l'épouse et à la famille du docteur Jean CARLE, résident de longue date, récemment disparu, et qui fit naguère partie du conseil syndical.

RAPPORT DE LA COMMISSION FINANCIÈRE

* Cinq membres de la commission financière étaient présents chez Immo de France jeudi 05/04/2018 à 14 h pour l'ultime vérification des comptes 2017. Un certain nombre d'erreurs d'imputations des dépenses ont été corrigées.

Les économies permises par la baisse de certaines dépenses (nouveau mode de fourniture de chaleur CPCU et nouvelle chaufferie plus économe, départ de plusieurs salariés depuis plusieurs années et baisse des charges sociales afférentes, renégociation des contrats, etc.) ont permis de dégager un excédent global de plus de 150 000 € / budget 2017(voté).

La prochaine AG décidera de l'opportunité d'attribuer ou non cet excédent budgétaire à la constitution du fonds travaux ou de le reverser aux copropriétaires.

RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE

*RECENSEMENT DES NUMÉROS DES BADGES VIGIK en vue de leur programmation pour pouvoir utiliser le lecteur qui sera posé côté galerie (RdC) à côté de la porte d'entrée du

SAS pour accéder de façon sécurisée au RdC du Bât B.

Vous avez jusqu'au 02/05/2018 pour déposer au poste de sécurité /gardiennage le coupon rempli reçu avec vos charges de la part du syndic (ou pour le renvoyer rempli au syndic par courrier pour les non-résidents).

L'identification codée de chacun de vos badges est gravée sur une face de la bande latérale métallique du badge. Elle comporte huit signes : chiffres seuls ou chiffres et lettres.

* CHAUFFERIE : TRAITEMENT DES CONDENSATS

Face à nos multiples plaintes et mises en demeure concernant les rejets des condensats d'autres immeubles dans notre chaufferie, un bureau d'études techniques diligenté par la CPCU est venu présenter un projet. Au cours d'une réunion avec le chauffagiste DT, la CPCU, le syndic et plusieurs membres du CS, la solution proposée envisage d'encapsuler le puisard dans lequel aboutissent actuellement ces condensats puis de renvoyer l'énergie capturée vers notre propre réseau de chauffage. L'énergie ainsi récupérée pourrait notamment contribuer à chauffer l'eau de la piscine (la pose d'un compteur spécifique permettant d'estimer les gains ainsi réalisés par la copropriété).

Ces travaux seront réalisés aux frais exclusifs de la CPCU de même que la maintenance de cette installation qui sera placée en dehors de la chaufferie.

Un protocole d'accord va être soumis au CS et au syndic courant mai afin de valider la solution technique et les règles juridiques sur lesquels reposera cet accord

*TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉLECTRIQUE PARTIES COMMUNES (MNA ELEC)

Le suivi des travaux se fait chaque vendredi matin avec le bureau d'études qui accompagne la réalisation de ces travaux et qui vérifie la levée progressive des réserves de la préfecture de police.

*REPRISES DE MAÇONNERIE PARKINGS

Les maçonneries dégradées des seuils de portes des sas et des canaux d'évacuation des eaux usées ont été refaites. En revanche, en raison d'incivilités de certains utilisateurs des rampes d'accès aux sous-sols et des sas (non-respect des précautions de passage juste après la pose de ciment frais), ces travaux de maçonnerie ont dû être refaits à plusieurs reprises ce qui entraîne un surcoût.

La vitesse excessive de certains conducteurs de voitures a en outre failli avoir de graves conséquences en mettant en péril la sécurité des ouvriers travaillant sur le site.

IL EST RAPPELÉ QUE DANS LES PARKINGS ON ROULE AU PAS.

* DOSSIER KONÉ

Un rendez-vous est pris avec l'entreprise pour faire avancer les travaux non encore effectués ou qui ne donnent pas satisfaction malgré plusieurs interventions.

* DOSSIER JOINTS DE DILATATION FUYARDS au-dessus des bureaux du RdC :

L'entreprise EITEX est choisie pour la réparation. Un devis complémentaire doit être demandé à l'entreprise qui a rénové les escaliers de l'entrée Jaurès pour refaire le dallage qui devra être détruit pour dégager le chantier de réfection desdits joints.

*CURAGE D'ENTRETIEN DES COLONNES:

A l'occasion de cet entretien annuel, l'entreprise HYDROSONIC a détecté une fuite dans les conduits évacuateurs des eaux usées du hammam qui nécessite de remplacer la portion de conduite fissurée.

*** DÉGRADATIONS PRÉOCCUPANTES CONSÉCUTIVES A DES TRAVAUX PRIVATIFS NON AUTORISÉS PAR LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET METTANT EN PÉRIL L'INTÉGRITÉ DU BÂTI DE L'IMMEUBLE**

Il est rappelé que les travaux effectués sur les murs porteurs et sur les dalles inter-étages doivent faire l'objet d'une étude spécifique d'un architecte afin de savoir si lesdits travaux sont possibles et compatibles avec l'intégrité des structures du bâti de l'immeuble. Dans le cas d'une réponse favorable, les travaux devront être soumis à l'approbation des copropriétaires en assemblée générale annuelle avant d'être entrepris.

Dans le cas contraire, la copropriété pourra exiger la remise en état à l'identique avant travaux et pourra exercer vis-à-vis du copropriétaire négligent des dommages et intérêts à la hauteur des travaux à effectuer pour restaurer la solidité des parties dégradées.

RAPPORT DES COMMISSIONS GARDIENNAGE ET PISCINE

* Prochaine réunion de la négociation annuelle obligatoire avec le délégué du personnel : le 02/05/2018

* FORMATIONS : planning en cours de négociation et de finalisation

* REMPLACEMENT D'UN EMPLOYÉ DE PISCINE ABSENT :

Selon le cas, ce remplacement sera assuré par un employé de la société de prestataires extérieurs ou par des résidents bénévoles volontaires pour assurer l'accueil des utilisateurs. Il est prévu dans les jours à venir la rédaction d'une procédure et une séance d'information pour ces bénévoles volontaires afin de remplir au mieux cette fonction d'accueil.

Cette fonction provisoire n'incluant aucune manipulation technique, elle nécessitera l'intervention obligatoire du gardien-chef de service, ou à défaut de son adjoint, pour effectuer les contrôles techniques préalables à l'admission des utilisateurs.

*RÈGLEMENT D'UTILISATION DU CENTRE SPORTIF:

Une réflexion continue sur le recentrage de l'utilisation de la piscine par les résidents. Le conseil syndical valide les pistes suivantes d'évolution :

- petite augmentation du stock annuel de tickets gratuits pour chaque appartement
- maintien des tickets payants mais contrôle strict à l'achat, référence de l'appartement sur le ticket (au centre sportif, pas plus de 2 invités payants par appartement et présence du résident)
- gestion de l'accueil des utilisateurs et du fichier des résidents effectuée par ordinateur
- mise en place, dès que l'ordinateur aura été installé au 26^e, du fichier récemment numérisé (avec actualisation transmise régulièrement par le gardien-chef)
- création d'un fichier des photos numériques (qui seront prises sur place par les employés du centre sportif)
- réactivation du cahier de doléances au poste de sécurité pour recevoir les remarques et doléances éventuelles des utilisateurs.

NB: Il est rappelé aux utilisateurs du centre sportif qu'ils n'ont pas à faire de remarques aux employés sur leur travail. Seul le gardien-chef et le président du conseil syndical sont habilités à le faire.

Il est rappelé que le nombre de tickets invités au centre sportif est limité à 2 par appartement (et non à 2 par résident)

* CONTRÔLE DES TÂCHES DE MÉNAGE AU CENTRE SPORTIF

Ce contrôle quotidien est nécessaire pour des raisons sanitaires et pour assurer la maintenance du matériel à disposition des utilisateurs (saunas, robinetterie, sanitaires, agrès et appareils de musculation ...) sans oublier l'état des sols et de la piscine.

Un contrôle du ménage sera fait régulièrement par le gardien chef qui avertira de tout

manquement le président du conseil syndical.

RAPPORT DE LA COMMISSION SIGNALETIQUE

*achèvement de la phase 1 : les nouveaux numéros des portes rue ANDRE-DANJON et de Lorraine viennent d'être placés.

Désormais, pour des livraisons volumineuses (meubles, électro-ménager, etc.), vous devez indiquer aux livreurs l'adresse 19 rue André-Danjon (et non pas le 118 av. Jean-Jaurès).

* projet phase 2 / signalétique dans la résidence d'ici l'été, dont les n° des lots commerciaux en RdC et des bureaux aux étages, avec guidage visiteurs : étude en cours

***LA LIVRAISON DES COLIS AU POSTE DE SÉCURITÉ** se fera désormais dans une plage horaire restreinte de 7 h à 15 h seulement du lundi au samedi. Aucun colis ne sera pris en charge au poste de sécurité en dehors de ces horaires en semaine et toute la journée du dimanche. En dehors de ces horaires, veuillez informer les livreurs qu'ils sont invités à se rendre directement à votre appartement.

*GUIDAGE DES VISITEURS ET LIVREURS DANS LA RESIDENCE:

Le travail avance de façon réfléchi et concertée.

QUESTIONS DIVERSES

*DECISION PRISE DE MISE EN PLACE DE CENDRIERS DANS LE JARDIN pour éviter le ramassage de mégots actuellement effectué par les jardiniers bénévoles ou par l'entreprise de nettoyage ;

*JARDIN D'ENFANTS

Rappels du règlement :

Les enfants doivent être accompagnés d'un adulte.

Les jeux de ballon sont interdits

Les heures d'ouverture sont à respecter

*BILAN BROCANTE

Avec plus de 30 exposants et de très nombreux visiteurs, la seconde édition de la brocante du Belvédère a été un succès. Aucun incident n'a été à déplorer. Face aux inquiétudes de certains résidents quant à la sécurité, quatre vigiles volontaires équipés de brassards « sécurité » avaient été placés aux endroits stratégiques afin d'éviter que des personnes extérieures pénètrent dans la résidence, au-delà de la galerie marchande. Des déclarations préalables avaient été faites en préfecture et au commissariat de police. Une partie de l'argent collecté par les contributions des participants a permis d'acheter des livres d'enfants et des DVD donnés ensuite à la bibliothèque du Belvédère.

*CHANGEMENT D'ADRESSE MAIL DU CONSEIL SYNDICAL DU BELVÉDÈRE:

L'ancien email sur hotmail n'est plus valable. Pour communiquer avec le conseil syndical, merci d'adresser vos messages à belvedere.infos@gmail.com

LE CONSEIL SE TERMINE À 22h15

SI CE N'EST DÉJÀ 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.eclublog.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 belvedere.infos@gmail.com ou par la boîte à lettres 333 du bâtiment B.