



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 19 septembre 2018 à 19 h 30

Présents : M ^{mes} Aznar, Bonilla, Chical, Dussaud, Fanizzi, Fourier, Horvais-Becquerelle, Liotard, Portemann et Verdier MM. Bribard, Chappel, Gallois, Guillou, Kasbarian, Schaaf et Zindy
Absents excusés : M ^{mes} Bertrand, Deconinck et Saint-Jore MM. Aznar, Baroukh, Croiset et Soldo
Total : 17 présents votants, 7 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

Prises de dates pour les prochaines réunions

Conseil syndical d'octobre : mercredi 10/10/2018 à 19h30

Conseil syndical de novembre: mercredi 14/11/2018 à 19h30

COMMISSIONS:

Technique: Jeudi 04/10/2018 à 18h

Gardiennage: Jeudi 04/10/2018 à 19h30

Financière : jeudi 08/11/2018 à 14h chez Immo Bd Bessières pour vérification des comptes

Groupe signalétique : mercredi 03/10/2018 à 11h

>> AG DES DEUX ILÔTS : lundi 26/11/2018 (à 18 h 30)

(En préambule, le président du CS indique, que compte tenu du grand nombre de sujets importants à traiter durant cette réunion de rentrée et de l'absence de plusieurs membres du CS, il propose de renvoyer au prochain CS d'octobre les sujets suivants : examen de la proposition d'un résident d'envoyer aux élus un courrier contestant les taxes sur salaire en IGH qui génère une double-imposition, proposition de M. Aznar d'une lettre d'accueil aux nouveaux arrivants, mise en place de nouvelles méthodes de travail afin d'accroître l'efficacité du CS et de faire davantage participer les membres du CS qui n'ont pas le temps de participer aux commissions, remise en concurrence du contrat d'assurance, groupe travail signalétique).

COMPTE RENDU DE LA VISITE DE LA COMMISSION DE SÉCURITÉ

Présenté par M^{me} ROMIEU, notre gestionnaire IMMO de France

Préparée depuis plusieurs mois, la visite de la commission de sécurité de la Préfecture de police le 3 septembre dernier s'est bien passée. La commission n'a pas demandé la mise en route du groupe électrogène. Des essais SSI satisfaisants ont été effectués sur trois

paliers du Bât B (déclenchement des alarmes par simulation d'incendie, fermeture automatique des portes de sécurité des ascenseurs passant en mode non-stop aux paliers concernés, lancement du désenfumage, etc.). Au terme de cette visite de plus de 4 heures au cours de laquelle de nombreux documents ont été vérifiés, la Préfecture de Police a exprimé **un avis favorable**, reconnaissant au passage les efforts réalisés pour améliorer la situation depuis la dernière visite (notamment les récents travaux d'électricité). Elle a toutefois émis 6 réserves :

- la principale concerne la mise en conformité du système de désenfumage qui devra être absolument effective avant son prochain passage dans trois ans.
- Mise en conformité de l'alimentation en eau des colonnes humides mises à la disposition des sapeurs pompiers (une étude va être lancée et des devis demandés)
- fermeture de la porte du sas du rez-de-chaussée donnant sur la galerie pour isoler l'IGH du reste de l'ensemble immobilier (en cours).
- Ajout d'un ferme porte sur la porte d'un local SSI dans le hall du rdc du Bât B
- Finaliser le reclassement administratif de la galerie commerciale du rdc (prévu)
- Assurer l'isolation coupe-feu du local vestiaire du personnel de nettoyage au niveau -1 et mettre en place une aération adéquate (prévu)

Le président du Conseil syndical remercie MM. Torlet et Maerten pour la préparation et le déroulement de cette visite ainsi que l'ensemble des gardiens du PC sécurité, de même que tous ceux qui ont contribué à un important nettoyage des parties communes et des locaux techniques visités par la commission de sécurité (notamment les résidents qui ont débarrassé un local en sous-sol en août en vue de cette visite).

COMMISSION TECHNIQUE

Le cabinet GIFFARD a communiqué aux bailleurs de la galerie un rapport de visite comprenant les éventuelles remises aux normes nécessaires pour le reclassement de la galerie en ERP (Etablissements Recevant du Public) de classe 5 (la moins contraignante).

*Essai du groupe électrogène.

La batterie du groupe ayant fondu lors de l'essai mensuel de juin, elle a été remplacée avant le passage de la commission de sécurité. Un devis a été demandé pour la mise en place d'un système de "second démarrage" de secours.

Dossier DÉSENFUMAGE

L'expert chargé des investigations sur le désenfumage, M. Lecocq, était présent lors de la visite de la commission de sécurité. Il a rassuré la Préfecture sur l'avancement des investigations et quant à la volonté de la copropriété de mettre tout en oeuvre afin que le système soit mis en conformité le plus rapidement possible. La société IDEA qui a mené les derniers essais en juin doit prochainement livrer son analyse des dysfonctionnements et ses préconisations de travaux.

*suite à la préparation de la visite de la préfecture, plusieurs sociétés n'ayant pas rempli avec satisfaction leurs engagements contractuels et ayant dû être rappelées à l'ordre à de nombreuses reprises vont être convoquées. Leur contrat va être mis en concurrence (ERIS pour le SSI, BOUVIER pour les portes coupe-feu). De même pour le bureau de contrôle BUREAU VÉRITAS qui opère dans la résidence depuis de longues années.

REPLACEMENT URGENT DE LA PORTE D'ENTRÉE DU PARKING : la décision de changer la porte nouvelle afin d'en installer une de hauteur suffisante pour les grands véhicules utilitaires est prise à l'unanimité des membres présents du CS suite à un long

débat. Suite à une négociation avec le prestataire, la copropriété ne payera que les nouvelles portes, les moteurs et la filerie restant inchangés, et Koné ne facturera pas de main d'oeuvre. Un malentendu lié à un panneau limitant à 2,20 m l'entrée du parking est à l'origine du problème. Le surcoût sera de 8 à 9 euros pour chaque copropriétaire possédant une place de parking et de 1 euro pour chaque copropriétaire ne possédant pas de place de parking. Le nouveau changement de porte aura lieu courant octobre.

TRAVAUX D'ÉLECTRICITÉ

Suite à une mise en concurrence, la société MNA ELEC qui a effectué les récents travaux récupère les contrats d'entretien des armoires électriques, du TGBT et des BAES de la résidence. Sous réserve que l'entreprise trouve des matériels moins chers et plus facilement changeables, le CS donne son accord à MNA Elec pour la mise en place, en remplacement des plafonniers actuels sur les paliers du bâtiment B, de luminaires led à détecteurs de présence qui entraîneront des économies substantielles de consommation d'électricité. NB : Les éclairages muraux latéraux de sécurité voisins des ascenseurs resteront, eux, constamment allumés .

Un devis a été demandé pour remplacer les interrupteurs muraux inutiles par des obturateurs : analyse en cours.

*TRAVAUX CPCU pour le confinement et la récupération des condensats surchauffant actuellement la chaufferie (niveau -2) : les condensats seront transférés dans un refroidisseur (SKID) qui permettra à la résidence de récupérer gratuitement, par échangeur interposé, la chaleur des condensats au profit de notre circuit d'eau, notamment celui réchauffant l'eau de la piscine. Les travaux à entreprendre comprenant des modifications de raccordements électriques et hydrauliques, ils nécessitent un arrêt de la fourniture d'eau chaude pendant la journée du 25/09/2018 de 10h à 23h.

NB : un compteur spécifique permettra de relever la consommation d'électricité du SKID. Cette consommation sera remboursée chaque année à la copropriété par la CPCU.

PORTES À RÉPARER OU À REMPLACER

Il a été enfin trouvé un nouveau serrurier, MEDECO, qui a réparé les portes cassées de l'entrée Jaurès et de la bibliothèque. Cette société va fournir des devis pour de nombreux autres travaux à faire, notamment pour changer la porte du SAS avant la mise en place prochaine du digicode. Un passage en revue de toutes les portes de la résidence est aussi prévu avec le gardien-chef.

FONTAINE DU PATIO : un devis pour sa réparation est en attente.

COMPTEURS LINKY : devant les inquiétudes de nombreux résidents, un groupe de travail est constitué au sein du conseil syndical. Il fera le point sur ce dossier lors du prochain CS d'octobre et communiquera ses conclusions aux résidents.

VMC : en raison de problèmes récurrents liés notamment à l'ancienneté des bouches d'aération dans les appartements, le conseil syndical lance un chantier d'analyse des dysfonctionnements des VMC. Il envisage de soumettre à la prochaine AG la généralisation des bouches d'extraction hygroréglables par un achat collectif.

COMMISSION GARDIENNAGE

Les remplacements de l'été au PC de sécurité se sont bien passés.

L'un des gardiens de nuit va suivre en novembre une formation pour devenir SSIAP 1.

***IL EST RAPPELE QUE LA LIVRAISON DES COLIS AU POSTE DE SÉCURITÉ se fait 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.**

A fortiori, les gardiens n'ont pas vocation à prendre les colis destinés à une personne NON RÉSIDENTE qu'ils refuseront donc.

Suite à plusieurs abus ayant engendré des problèmes, les colis trop volumineux (plus de 30 kg et/ou lorsque la somme des côtés du colis (hauteur+largeur+longueur) est supérieure à 200 cm) et les colis de plantes ou alimentaires seront désormais systématiquement refusés.

La Commission de sécurité de la Préfecture de police a récemment rappelé que le poste de gardiennage du Belvédère était un poste de sécurité et non un service de conciergerie. Le non-respect des mesures énumérées ci-dessus pourrait l'amener à interdire définitivement toute réception de colis par les gardiens...

*Devant le désordre profond régnant dans la DISTRIBUTION du COURRIER au Belvédère depuis la mutation de Thierry, notre facteur habituel (le courrier est actuellement mal distribué, égaré ou non distribué, ce qui aboutit finalement à une surcharge de travail pour les gardiens), M^{me} ROMIEU a envoyé un courrier de réclamation à la Poste. Vous pouvez vous-même faire des réclamations au "36 31".

GROUPE TRAVAIL CENTRE SPORTIF

***Date de fermeture pour nettoyage complet du centre sportif (sans vidange de la piscine) : lundi 15, mardi 16 et mercredi 17 octobre 2018**

* L'actualisation du règlement d'utilisation du centre sportif est en cours en vue de sa présentation lors d'un prochain CS et de son adoption par l'AG des deux îlots.

* Travaux : l'historique des travaux est petit à petit reconstitué. Il permettra de faire un planning adapté en fonction des urgences et des coûts des travaux. Les réparations à envisager à court et moyen terme sont : joints du carrelage du bassin, impostes vitrées, radiateurs, plomberie des douches des vestiaires. Le changement des vieilles canalisations, très corrodées et qui libèrent de la limaille de fer qui envahit et encrasse les conduits, les pompes et les filtres, apparaît le plus urgent ; des devis pour les refaire en PVC seront soumis à l'AG des deux îlots en novembre.

*L'enquête menée auprès des gardiens du centre est en voie d'aboutir à des propositions complètes du planning d'entretien et à des achats plus rationnels de produits et de matériel.

*L'acquisition d'une "mono brosse" sera mise à l'ordre du jour de l'AG des deux îlots.

*Le règlement du centre sportif pour l'utilisation des vestiaires est à revoir (pas de chaussures de ville près des douches, interdiction des soins capillaires ou corporels sans rapport avec le sport...).

*Une refonte complète de la signalétique est envisagée pour plus de pédagogie, de clarté et d'impact sur les usagers.

Seuls les planches RIGIDES sont acceptées dans la piscine pour des raisons d'hygiène. Les frites qui se désagrègent dans la piscine et obturent régulièrement les filtres et canalisations sont désormais exclues.

*Face au grand succès cet été des 6 fauteuils bas placés sur la terrasse du 26^e étage, une proposition d'achat de fauteuils bas supplémentaires sera présentée à l'AG des deux îlots.

QUESTIONS DIVERSES

Relance de l'enquête de l'OPATB pour tenter d'obtenir des subventions pour les travaux thermiques collectifs à condition que l'on ait 70% de réponses à l'enquête et que 20% des résidents interrogés aient des ressources inférieures au plafond de l'ANAH.

ALERTE SUR LES REFOULEMENTS D'EAU DES DOUCHES À L'ITALIENNE

Un certain nombre de résidents ont remplacé leur baignoire par une douche à l'italienne sans prévoir une pente d'évacuation suffisante afin que leur douche soit de plain-pied avec le sol de la salle de bain. Ce faisant, ils s'exposent à d'importants refoulements d'eau en cas de colonnes bouchées ou de trop plein en pied de colonne. Deux appartements ont été complètement inondés cet été à cause de cette absence de pente d'évacuation. Face à ces fautes de conception, la copropriété ne saurait être tenue pour responsable des inondations. De même, les assurances habitation des résidents risquent de faire des difficultés pour rembourser les dégâts. **Si vous installez une douche à l'italienne, vous devez prévoir une marche qui garantit une pente d'écoulement suffisante.**

Accord pour l'achat d'une **machine à café** pour le local bibliothèque qui accueille le vendredi matin les réunions de travail du CS avec le syndic et les entreprises et prestataires.

Une étude est lancée pour le remplacement des **rideaux de la salle de réunion** et de la bibliothèque.

Plusieurs résidents ayant critiqué l'état actuel du **jardin**, les jardiniers bénévoles de la résidence souhaitent rappeler que, dans un souci écologique et alors qu'il n'a pas plu depuis 3 mois, ils ont pris la décision de limiter l'arrosage aux seules plantes et arbustes fragiles et de laisser mourir l'herbe des pelouses afin de faire l'économie de plusieurs milliers de m³ d'eau. L'herbe repoussera vite dès la fin de cette période de sécheresse.

Création envisagée de deux **groupes what's app** à usage interne au Belvédère (infos urgentes Belvédère, petites annonces). Les modalités d'inscription seront indiquées dans la prochaine lettre d'info.

Une autorisation de **location de la salle de réunion** pour 10 journées de cours a été accordée à l'école d'architecture déjà présente au sein de la résidence, sous certaines conditions drastiques, concernant notamment les fumeurs. L'achat de cendriers spéciaux pour le jardin déjà acté lors d'un récent conseil syndical est imminent.

Il reste encore quelques pots de notre **miel à vendre** ...

Le **prix Belvé** aura lieu le samedi 10 novembre après-midi

La **soupe annuelle de courges et potimarrons** du Belvédère aura lieu le vendredi 16 novembre à 19 h

Le conseil se termine à 23 h

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.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 belvedere.infos@gmail.com ou par la boîte à lettres 333 du bâtiment B.