



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 20 février 2019 à 19 h 30

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

CONSEILS SYNDICAUX :

Mercredi 20/03/2019 à 19 h 30

Jeudi 18/04/2019 à 19 h 30

COMMISSIONS

Technique : jeudi 14/03/2019 à 18 h

Gardiennage : jeudi 14/03/2019 à 19 h 30

Financière : mercredi 28/03/2019 à 14 h Boulevard Bessières, chez Immo de France pour la clôture des comptes de l'exercice 2018

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2019 : mercredi 22/05/2019 à 19 h

Examen des principales résolutions à mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG :

* Travaux piscine/centre sportif (sous réserve d'obtenir le résultat de l'audit technique mené par le bureau d'études LCO et les devis à temps)

* Changement des boîtes aux lettres (certains devis sont encore en attente)

* Travaux sur les colonnes humides (sous réserve de l'approbation d'un cahier des charges par le mandataire de sécurité incendie du Belvédère)

* Prises pour voitures électriques dans les parkings (certains devis encore en attente)

* Fermeture de la 2^e colonne de vide-ordures du Bât B (sa structure est très endommagée après 48 années d'utilisation et les parois récemment dégradées par un énorme bouchon sont susceptibles de dégager des poussières d'amiante).

* Installation d'une grille et d'une clôture haute afin de fermer l'accès de nuit rue Danjon (devis en attente)

* Une maîtrise d'œuvre pour des travaux d'isolation thermique (sous réserve que la copropriété soit éligible au dispositif d'aide de l'OPATB ce que nous saurons le 15 mars après la clôture de l'enquête Soliha).

RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE

*SYSTEME DE SECURITE INCENDIE : la récente défaillance d'une première puis d'une seconde carte électronique de la baie de surveillance du poste de sécurité a nécessité l'intervention de la société qui assure la maintenance du SSI, ERIS, puis du fabricant du matériel, SIEMENS. Pendant les 10 jours de panne au cours desquels certaines commandes ne pouvaient plus être faites en automatique mais devaient l'être en manuel, le poste de sécurité a, sur l'avis du mandataire de sécurité, été renforcé d'un troisième gardien (de jour comme de nuit) afin d'assurer une sécurité maximum de l'IGH. Une procédure spéciale a également été mise en place au PC de sécurité en cas d'alerte et la caserne de pompiers a été avertie. Depuis, les deux cartes ont été changées et le système est de nouveau opérationnel. Le conseil syndical remercie l'équipe du PC de sécurité pour son professionnalisme et son engagement lors de cet incident.

***DÉSENFUMAGE**

M. LECOQ, l'expert technique diligenté par notre avocate, doit venir exposer au Conseil syndical du 20/03/2019 ses conclusions concernant les dysfonctionnements du système de désenfumage de même qu'un chiffrage des travaux à prévoir pour y mettre un terme. Ce rapport donnera ensuite lieu à la rédaction d'un cahier des charges et à une consultation des entreprises : les travaux de désenfumage devraient donc probablement être soumis à l'AG de 2020. D'ores et déjà et compte tenu de leurs fréquents montages et démontages, les volets de désenfumage des paliers d'étages n'étant plus suffisamment étanches, ils pourraient être remplacés par des volets se fixant par clips (à la place de vis).

*** TRAVAUX CPCU EN CHAUFFERIE**

Après plusieurs relances pour un contrat non encore honoré, la CPCU nous informe que le SKID permettant de neutraliser la chaleur des condensats détériorant certains éléments de notre chaufferie est en fabrication et devrait être posé rapidement. Affaire à suivre...

*** MODIFICATION DU CONTRAT HYDROSONIC**

L'entretien des colonnes est maintenue par le curage des horizontales des bâtiments A, B et C, le passage caméra dans les verticales du B ayant montré leur bon état.

***NOUVEAU CONTRAT POUR ENTRETIEN DES COLONNES SÈCHES**

établi avec l'entreprise BOUVIER (qui assure déjà depuis deux ans l'entretien de notre parc d'extincteurs)

*** RÉNOVATION MURS + PLAFONDS DE LA SALLE DE RÉUNION**

Le travail a été confié à ECOBAT (avec ristourne de 5 % après négociation) et les travaux doivent commencer le 25 février. Cette société va aussi s'occuper d'effacer un tag au plafond de l'escalier entre le 25e et le 26e étage du Bât. B et de repeindre les planches de protection des ascenseurs du bâtiment B.

*** PLAFONNIERS D'ÉTAGES BÂT B :**

L'entreprise MNA ELEC poursuit ses travaux retardés par des problèmes de matériel livré défectueux mais remplacé par le fournisseur. **Une fois que les travaux auront été terminés, il sera procédé à des réglages d'intensité lumineuse sur les paliers.**

*** REMPLACEMENT DE 5 PORTES ET PORTES COUPE FEU**

Il devrait être effectif sous un délai de deux semaines, le serrurier pressenti étant très sollicité actuellement... Pour mémoire, l'ordre de service a été lancé le 8 novembre dernier. Lorsque la porte du SAS sera posée, il faudra attendre que le code soit programmé sur nos badges VIGIK pour que le digicode soit fonctionnel. D'ici là, le passage par le sas pourra se

faire librement en dehors des heures normales de fermeture des portes d'accès à la galerie du RDC (nuits et dimanche après-midi)

* RÉPARATION DE PORTES VITRÉES demandée par la société BeApi : devis en cours auprès de la société Ecobat.

*RÉPARATION DU REVÊTEMENT DES PAVÉS DE VERRE DU PATIO:

La société ISOLPROTECH (à laquelle il était demandé le remboursement d'un acompte versé) ayant fait défaut au rendez-vous établi avec la commission technique et le syndic, un huissier va être saisi pour constater les malfaçons et l'abandon de chantier.

*RÉPARATION DE LA FONTAINE DU RDC

Le chaudronnier pressenti ne donne plus signe de vie malgré nos relances.
Une autre entreprise va être contactée au plus vite.

*REPLACEMENT DES DOMES DE SILENCE DES PORTES PALIÈRES DONNANT ACCÈS AUX SAS DES ESCALIERS D'ÉTAGES des bâtiments A et C

Il devrait faire cesser la nuisance sonore du claquement de ces portes.

* ADRESSAGE DES COMPTEURS ÉLECTRIQUES GÉNÉRAUX DU RDC

Il a été confié à la société MNA ELEC qui est liée contractuellement au Belvédère pour les travaux d'électricité dans les parties communes.

* Le REMPLACEMENT DU COMPTEUR D'EAU DE LA PISCINE

a été fait par la société Lamy. Les consommations annuelles (de 800 à 1200 m³ selon les années) ont été communiquées au BET LCO pour sa mission d'audit des installations.

* PRESTATIONS DE PROXISERVE

Depuis quelques temps, elles se sont considérablement dégradées : entretien des compteurs d'eau non fait et en particulier les compteurs cessant de fonctionner ne sont pas remplacés systématiquement....ou seulement quand ils éclatent ! Relève des compteurs non communiquée au syndic et au poste de gardiennage, etc.

Une négociation est engagée entre ce prestataire et le syndic, qui a décidé de suspendre le paiement des factures pour les prestations non fournies.

*REPLACEMENT DE LA POMPE A CHLORE DE LA PISCINE

Il doit être fait par le prestataire chargé de l'entretien des installations de la piscine

* ACHAT DE FUEL POUR LE GROUPE ÉLECTROGÈNE

2150 litres de fuel ont été livrés afin de remplir la cuve du groupe électrogène (8000 litres) qui est en capacité de tourner 48 h sans interruption.

* RENOUVELLEMENT DES CASIERS DE VESTIAIRES DU CENTRE SPORTIF

Les casiers actuels rouillés et inamovibles doivent être remplacés. Le CS choisit des casiers sur roulettes (faciles à déplacer pour le ménage) et en pin clair nordique (améliorant l'esthétique, plus résistants à l'humidité des vestiaires et plus écologiques)

* REMPLACEMENT DE LA DOUCHE DU PÉDILUVE

par une douche "rideau", plus efficace que l'actuelle. Demande de devis à la société Lamy

* Le BUREAU DU CENTRE SPORTIF va être changé suite au don d'un bureau neuf « avec retour », plus fonctionnel par M. Guillou, que le CS remercie. M. Guillou a déjà

l'ordinateur destiné à la piscine. Il va prochainement recenser les besoins informatiques du centre sportif et du PC de sécurité pour finaliser leur équipement informatique.

PISCINE CENTRE SPORTIF

Le nouveau règlement au centre sportif est affiché et disponible sur le site internet de la résidence. Merci d'en prendre connaissance.

RAPPORT DE LA COMMISSION GARDIENNAGE

* Compte-rendu du rendez-vous du 23/01/2019 entre le président du CS et Madame Saint Jore d'un côté et Mesdames Lopes et Lascore, de la DRH d'Immo de France, de l'autre, en présence de madame Romieu :

Les effectifs de la copropriété ont été inférieurs à 11 salariés pendant 12 mois au cours des derniers 24 mois. Cette baisse d'effectifs autorise le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic Immo de France, comme l'y autorise l'article L. 2312-3 du code du travail, à ne pas renouveler dans l'immédiat les délégués du personnel, dont le mandat expire le 9 juin 2019. De nouvelles élections auront lieu si les conditions d'effectifs sont à nouveau remplies. Une note informative à ce sujet sera affichée au poste de sécurité-gardiennage par le syndic. Le président du CS souligne que le conseil syndical et le syndic restent bien évidemment à la disposition des salariés pour recueillir leurs suggestions et revendications.

Un salarié a été convoqué par Immo de France afin de lui rappeler que le cumul des emplois n'est autorisé que sous certaines conditions précises et sous réserve expresse que l'employeur principal (Le Belvédère) en soit averti, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

Le nouveau décret annoncé concernant l'exonération des charges patronales sur les heures supplémentaires effectuées par les employés n'est pas encore paru au JO.

Discussion autour des plannings de travail et de l'organisation des tranches horaires de 12 h des SIAPP 2.

Bilan de l'opération de remboursement des frais kilométriques pour l'année 2018.

Les plans de formation proposés par le syndic, et fournis ce jour, seront analysés par Madame Saint Jore pour la prochaine commission gardiennage.

Le CS demande au Syndic d'établir dès maintenant et de lui fournir la liste des reliquats éventuels de congés restant à prendre par chacun des employés.

QUESTIONS DIVERSES

Incivilités : de nombreuses incivilités et dégradations ont lieu dans les escaliers des bâtiments B notamment (d'où le projet de fermer la rue Danjon la nuit afin d'éviter les intrusions).

Plusieurs vols de vélos ont eu lieu dans le local vélo du RDC : une opération d'étiquetage des vélos (avec votre nom et n° d'appartement) est prévue afin de remiser au premier sous-sol des vélos qui ne bougent plus et de libérer des accroches au sol. Il est conseillé de munir son vélo d'un système antivol.

À partir du 1^{er} juin 2019 tout vélo non identifiable sera présumé abandonné et enlevé du local du RDC pour être descendu au local sécurisé du sous-sol où il sera conservé. Les détails de l'opération seront affichés dans la résidence et expliqués dans la lettre

d'information.

Deux jeunes femmes extérieures à la résidence ont suivi récemment une résidente jusqu'au seuil de son appartement et tenté d'y pénétrer sous un prétexte anodin. Restez vigilants.

***POSE D'ARCEAUX "STOP-CARS" DANS LES PARKINGS**

Pour éviter d'avoir votre place de parking squattée par des voitures étrangères à la résidence comme cela se produit actuellement trop souvent, il va être proposé aux résidents de lancer, sur la base du volontariat, une commande groupée d'arceaux scellés au sol à relever dès que votre voiture quitte son emplacement. Les détails de l'opération seront affichés dans la résidence et expliqués dans la prochaine lettre d'information.

*** SIGNALÉTIQUE DES LOCAUX POUBELLES**

Remplacement prévu des affichettes de portes de ces locaux lorsque celles d'origine ont été dégradées ou arrachées

***CULTURE/LOISIRS/CONVIVIALITÉ**

Un "apéro-jazz " dans le jardinet du 1^{er} étage mettant à l'honneur des musiciens-résidents qui s'entraînent dans les sous-sols devrait être organisé le vendredi 24 mai en soirée. Les autres musiciens de la résidence (qui sont nombreux) qui souhaiteraient aussi faire profiter de leur musique les résidents peuvent se faire connaître auprès du CS afin de définir les modalités d'une représentation.

LA PORTE D'ACCES ENTRE LE JARDIN ET LA RUE DE LORRAINE sera de nouveau prochainement ouverte le jour.

Le conseil se termine à 21 H 50

Retrouvez ce compte-rendu et suivez la vie du Belvédère sur :

<http://conseil-syndical-belvedere.fr/>

Si ce n'est déjà fait, inscrivez-vous à la lettre d'information mensuelle de la résidence en envoyant un mail a :

belvedere.infos@gmail.com