



Le Belvédère
CONSEIL SYNDICAL
9 Septembre 2020

Le conseil débute à 19h en présence de Madame DJEDJE, notre gestionnaire, et de Mr Cyril SENANEDJ, directeur d'IMMO DE France Île-de-France.

PRÉSENTS

Mmes : BERTRAND, BONILLA, CHARPENTIER, CHICAL, DECONINCK, FOURIER, HORVAIS-BECQUERELLE, LIOTARD, PORTEMANN,

Mm: BAROUKH, BRIBARD, CHAPPEL, GALLOIS, SCHAAF, SOLDO.

ABSENTS EXCUSÉS

Mmes AZNAR, MAZIN, SAINT-JORE,

Mm GUILLOU, ZINDY.

TOTAL : 15 présents votants, 5 absents excusés

PRÉSIDENTE DE SÉANCE : Mme BONILLA (référente technique)

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme FOURIER

DATES DES PROCHAINES RÉUNIONS

CONSEILS SYNDICAUX

Jeudi 15/10/2020 à 19h

Mercredi 25/11/2020 à 19h

COMMISSIONS TECHNIQUES

Mercredi 07/10/2020 à 18h

Jeudi 19/11/2020 à 18h

COMMISSIONS GARDIENNAGE

Mercredi 07/10/2020 à 19h 30

Jeudi 19/11/2020 à 19h30

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU BELVÉDÈRE mercredi 04/11/2020 à 19h

Le conseil débute par la mise au point de l'ORDRE DU JOUR de l'AG, en présence des représentants du Syndic IMMO de FRANCE

>> En raison de la situation sanitaire, le nombre de votes admis par procuration et par correspondance sera plus élevé. En effet, sachant les règles de distanciation actuellement en vigueur (notamment, 4 m² par personne en local clos), notre salle de réunion (200 m², heureusement bien aérés) ne pourra accueillir que **50 personnes** au maximum (dont le syndic et le prestataire informatique), munies d'un masque et d'un stylo.

Outre le syndic et le conseil syndical, environ 25 personnes pourront donc assister à l'AG.

Pour préserver la qualité du débat, ils devront recueillir au préalable le plus grand nombre possible de votes par procuration (avec des instructions de vote précises pour chaque point).

Les votes par correspondance (pour, contre ou abstention) seront possibles et devront arriver au syndic 3 jours ouvrables avant la date de l'AG et pourront être dépouillés aussitôt reçus.

>> Quatre postes de membre du conseil syndical seront à pourvoir (à la suite de démissions ou de départs de la résidence), sachant que le conseil syndical sera entièrement renouvelé à la prochaine AG (printemps 2021), comme tous les trois ans. Les candidatures doivent être adressées au plus tôt au Syndic pour pouvoir figurer à l'ordre du jour de cette AG

QUESTIONS TECHNIQUES

***TRAVAUX CHAUFFERIE**

Une liste de travaux (devis d'environ 5000 €) à effectuer en urgence avant la saison de chauffe a été adressée à la CPCU (responsable des malfaçons à reprendre) par notre chauffagiste, qui n'a encore reçu aucune réponse à ce jour....

Le syndic doit faire rapidement un courrier au directeur général de la CPCU pour soutenir notre demande. Faute de retour, les travaux seront réalisés par DT, à la charge de la CPCU.

* POSE DE PLEXIGLAS au poste de sécurité /gardiennage par la société FERM-TUR : les informations pour récupérer les paquets sont à nouveau à l'affichage au poste de gardiennage et sur WhatsApp Belvédère infos.

*** NETTOYAGE DES GRILLES DE PARKING**

L'OS du nettoyage des grilles d'évacuation va être lancé dès qu'une visite des lieux sera effectuée par une référente technique du conseil syndical avec le directeur de l'entreprise pressentie.

*** PLANS NUMERISES DES BÂTIMENTS DU BELVÉDÈRE**

Mr KULIG a fourni récemment au conseil syndical des plans complets (hors réseaux) de tous les bâtiments. Il attend notre travail de vérification pour y ajouter les réseaux techniques et nous soumettre un tirage numérique des plans, avec numérotation des vannes et des colonnes.

La mission de Mr KULIG sur les plans pourrait être complétée par des coupes, facilitant notamment la vue des colonnes et gaines abritant réseaux électriques et fluides.

Quelques manques ont d'ores et déjà été identifiés : locaux des pompes de relevage non figurés, pas de report des modifications de murs porteurs de certains appartements, intégrés aux plans d'origine (les transmettre à Mr KULIG)

Ce travail est en bonne voie d'accomplissement, eu égard à la complexité de nos structures.

*** PROBLÈMES DE BÉTON DES FAÇADES**

BÂT C : quelques fissures récurrentes en face interne des façades Est et Ouest au 8e étage du bâtiment C7 sont dans doute dues au mauvais état des bardages (non changés lors de la rénovation des années 1990 et donc d'origine) : problème à régler rapidement, les moules des plaques et le mode de fixation sont conservés, il faut trouver des entreprises de pose.

BÂT C : le Bureau d'Etudes Structure Vedia, missionné pour analyser les désordres anciens dans les cages d'escalier C6 et du C7 (fissures aux angles) et dans la cuisine de la salle de réunion vient de rendre son rapport. Ses solutions (simples) seront présentées au prochain conseil syndical

Bât B : les désordres récurrents sur balcons et allèges de loggia, qui ont à nouveau été recensés en 2018 auprès des résidents, seront analysés par un BET en 2021 et traités.

*** PROJET THERMIQUE 2017-23**

Les éléments du projet thermique étudié depuis 2018 (basé sur l'audit énergétique de 2015) seront transmis avant le 22 septembre à l'OPATB, qui déterminera notre éligibilité aux aides du dispositif. A la même date sera calé l'ordre du jour de l'assemblée générale de novembre avec les résolutions sur les travaux envisagés (sous condition d'éligibilité), avec les devis issus des appels d'offres votés l'an dernier.

Notre particularité (50 % des gains thermiques viennent des travaux en individuel groupé de Belvédère Fenêtres) vient d'être admise par les financeurs. Les autres postes figurent dans l'étude thermique de 2018, qui devra être actualisée pour intégrer l'allongement du dispositif (2017-2023 et non plus 2017-21).

Les copropriétés déclarées éligibles pourront aussi bénéficier de nouvelles aides à définir en 2021.

*** TRAVAUX DE POSE DE LA GRILLE RUE DANJON**

L'autorisation municipale ayant enfin été obtenue, l'entreprise ACETEAM pourra débuter bientôt les travaux de pose de la grille.

Un rendez-vous avec Mr BROSSARD prévu le 18/09/2020 permettra d'en connaître le planning détaillé. Notre équipe de jardiniers pourra ensuite planifier les travaux préalables d'arrachage partiel et de coupe des pyracanthas qui gêneraient les travaux de l'entreprise.

NB : Dans la continuité de la sécurisation de notre Résidence, demandée par certains résidents mais aussi par la police de quartier, le conseil syndical prévoit d'ores et déjà de réfléchir aux modalités de sécurisation de l'accès Jaurès.

QUESTIONS DIVERSES

*** NUISANCES SONORES DE LA SOUFFLERIE DE L'ÉCOLE Beth Haya Mouchka, SUBIES PAR LES RÉSIDENTS DE LA FAÇADE ANDRÉ DANJON**

Ces nuisances très sonores et polluantes (poussières) ont suscité plusieurs courriers de résidents des bâtiments C et B et de voisins, qui n'ont pas permis de régler ce problème. Il est demandé de fournir au syndic tous renseignements utiles pour déterminer l'action à entreprendre.

*** NUISANCES SONORES engendrées par des squatters sur les rails de la Petite ceinture au niveau de la rue Danjon : dossier en cours de traitement par la mairie d'arrondissement**

*** OPÉRATION VÉLOS**

Après plusieurs avertissements, 50 vélos non identifiés lors de l'opération d'identification en 2019 (pour la plupart hors d'état de fonctionner) ont été transportés dans un local sécurisé au niveau -1. En un an, un seul a été réclamé !

Les autres vélos non réclamés ont été donnés à l'AICV (Animation, Insertion, Culture, Vélo), association de quartier qui va les remettre en état et en faire profiter les personnes

nécessiteuses du quartier. Le local sécurisé ainsi libéré accueillera sur des racks les vélos peu utilisés, désencombrant ainsi les locaux du RDC qui accueilleront les seuls vélos utilisés quotidiennement.

*** RÉALISATION D'UN VERGER D'ARBRES FRUITIERS PALISSÉS SUR TOUTE LA LONGUEUR DE LA PARTIE CULTIVÉE DU JARDIN D'ENFANTS :**

acceptée à l'unanimité des présents.

Coût : 3800 € TTC

Intérêt : initiation à la taille des arbres, création d'un arrosage goutte à goutte automatique qui pourrait bénéficier à l'ensemble des plantations du niveau de la dalle

Partenariat : LES VERGERS URBAINS

***RÉCOLTE DE MIEL 2020** : environ 50 kg !

Ce miel sera mis en vente pour les résidents après son conditionnement

*** RAPPEL DES OBLIGATIONS PORTANT SUR DES TRAVAUX PRIVATIFS TOUCHANT LA FAÇADE OU LA STRUCTURE BETON**

Un guide travaux est à la disposition de tous au poste de gardiennage, pour tous travaux lourds envisagés par les propriétaires et touchant les parties communes.

Il est rappelé qu'il est interdit de creuser le béton de la dalle au-delà de la chape pour le passage des gaines. Par ailleurs, tout changement de fenêtre (parties privatives) doit préserver l'homogénéité des façades (proportion des châssis ouvrants, couleur des volets).

Les panneaux pleins (qui sont des parties communes) ne doivent pas être peints.

Une opération de « démarche individuelle groupée » est à l'étude pour l'achat et la pose de stores-bannes (évidemment parties privatives) sur les façades ensoleillées. Elle sera proposée aux résidents, au meilleur prix et dans le respect des normes de couleur votées en AG en 1978.

*** PASSAGE AU NUMÉRIQUE POUR LE POSTE DE SÉCURITÉ / GARDIENNAGE :**

Après de longs mois de difficultés liées à l'opérateur, un abonnement à FREE avec WIFI ainsi qu'un ordinateur et un téléphone mobile seront bientôt installés. Ils seront strictement réservés au travail quotidien des gardiens, qui s'en trouvera grandement facilité et modernisé.

Le Conseil remercie les représentants du syndic et, hors de leur présence, poursuit la discussion pour partager les dernières informations récoltées à propos d'un éventuel changement de syndic. Cette question a été repoussée à l'AG de 2021.

FIN DU CONSEIL À 22h 30



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 ou rejoignez les groupes whatsapp d'information en envoyant un mail à : belvedere.infos@gmail.com