



## **Le Belvédère**

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 19 décembre 2018 à 19 h 30

<b>Présents :</b> M <sup>mes</sup> Aznar, Bertrand, Bonilla, Chical, Deconinck, Fourier, Horvais-Becquerelle, Liotard, Portemann, Saint-Jore et Verdier MM. Aznar, Baroukh, Bribard, Croiset, Gallois, Guillou, Schaaf et Soldo
<b>Absents excusés :</b> M <sup>mes</sup> Dussaud et Fanizzi MM. Chappel, Kasbarian et Zindy
<b>Total : 19 présents votants, 5 absents excusés</b>

En présence de Madame Romieu, gestionnaire du syndic Immo de France.

La présidence de séance : M. Gallois

Le secrétariat de séance : M<sup>me</sup> Fourier

### **Prises de dates pour les prochaines réunions**

Conseil syndical de Janvier: mercredi 16/01/2019 à 19h30

Conseil syndical de Février : mercredi 20/02/2019 à 19h30

Conseil syndical de Mars : mercredi 20/03/2019 à 19h30

Commission Technique: mercredi 09/01/2019 à 18h

Commission gardiennage: mercredi 09/01/2019 à 19h30

Commission financière: jeudi 28/03/2019 à 14h chez Immo de France

(boulevard Bessières) pour clôture de l'exercice comptable 2018.

### **RAPPEL : l'assemblée générale 2019 est prévue le 22 mai 2019 à 19 h 30**

Information : lors de sa récente assemblée générale, le Belvédère 2 a choisi Immo de France comme nouveau syndic. M<sup>me</sup> ROMIEU sera donc désormais le gestionnaire des deux Belvédère qui ont, rappelons-le, un certain nombre d'installations en commun.

### **COMPTE RENDU DE L'AG DES DEUX ILÔTS (26/11/2018)**

L'assemblée générale qui réunissait les représentants élus des deux ilots du Belvédère a adopté un certain nombre de décisions:

\*Le bureau d'études LCO a été missionné pour faire un audit des installations techniques de la piscine: circulations d'air (Centrale de traitement d'air) et d'eau.

\* une enveloppe a été votée pour l'achat d'une machine laveuse spécifique des sols carrelés du centre sportif.

\* la dernière mouture du texte du règlement intérieur du centre sportif a été approuvée à l'unanimité.

\* 6 fauteuils bas supplémentaires (identiques à ceux existants) vont être achetés pour le solarium.

- \*Une enveloppe a été votée pour la réfection de la salle de réunion: peinture des murs, changement des rideaux et de leurs tringles.
- \*le renouvellement des casiers des vestiaires ainsi que l'achat de patères murales ont été programmés
- \* la proposition de changement de la station de re-filtrage de l'eau de la piscine n'a en revanche pas été votée, l'AG préférant attendre le rapport du Bureau d'études LCO avant d'entreprendre des travaux.

### **RÉUNION ORGANISÉE PAR NOTRE MANDATAIRE DE SÉCURITÉ**

M. Gaiao, de la société GIFFARD, a réuni au Belvédère tous les prestataires concernés par la sécurité incendie afin de faire le point sur les réserves de la Préfecture. Un suivi régulier est prévu afin de contrôler les actions engagées par les prestataires.

En revanche, le dossier désenfumage n'a pas avancé, la société Idea n'ayant toujours pas fourni son rapport. Le président du CS relance l'avocate de la copropriété afin qu'elle fasse pression sur l'expert et la société Idea.

### **INFORMATION SUR NOTRE NOUVEAU CONTRAT D'ASSURANCE**

L'offre concurrente présentée par notre assureur actuel ayant été jugée irrecevable (remise insuffisante, conditions inchangées ne correspondant plus à nos besoins actuels), un nouveau contrat a été validé avec Courtage de France. Il entre en vigueur dès le 01/01/2019. Le gain engendré par ce changement de contrat est de plus de 20 000 euros annuels par rapport à ce que la copropriété payait il y a trois ans.

Il est rappelé que l'application légale de la nouvelle convention IRSI des assurances implique le déclenchement de la recherche de la cause des dégâts des eaux par celui qui en est victime, par une déclaration préalable auprès de sa propre assurance, avant la prise en charge éventuelle du dossier par l'assurance de la copropriété (voir détail sur le site internet du Belvédère).

### **RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE**

\* SÉCURITÉ INCENDIE ET FERME-PORTES DES PORTES PALIÈRES des APPARTEMENTS en IGH (bâtiment B) :

Ces fermes-portes – Grooms - sont **LÉGALEMENT OBLIGATOIRES** pour éviter aux portes palières de rester ouvertes et de laisser passer et se répandre les fumées en cas d'incendie. Toutefois, il semblerait que la plupart d'entre eux aient été enlevés par les propriétaires.

Le conseil syndical va consulter le mandataire de sécurité afin de juger des suites à donner sur ce point qui apparaît comme un manquement important au système de sécurité incendie.

\*CHANGEMENT DE TROIS PORTES COUPE FEU EN PARKING ET DE LA PORTE DU SAS : l'ordre de service pour changer ces portes est parti.

\* CPCU : installation d'un skid entre les condensats surchauffés et notre circuit d'eau chaude : après de nombreuses péripéties du côté de la CPCU, le contrat qui régit ses obligations vis-à-vis de la copropriété vient seulement d'être signé. Le président du CS a expressément mis en demeure la CPCU de procéder aux travaux le plus rapidement possible.

\*NOUVELLES BOÎTES AUX LETTRES: une proposition sera mise au vote lors de la prochaine AG pour le remplacement de nos vieilles boîtes aux lettres par de nouvelles de contenance plus appropriée aux courriers de grande longueur sans occuper néanmoins plus de place dans nos halls d'entrées. Des devis sont en attente.

\*POSE D'AFFICHAGES SÉCURISÉS DANS LES ASCENSEURS

Ces panneaux d'affichage d'un format A4 permettrait d'éviter les affichages "sauvages" scotchés sur les marbres autour des boutons d'appel (détérioration des marbres et

encombrement visuel, feuilles arrachées ou raturées de commentaires) au profit d'affichages propres et protégés qui pourront être lus directement dans les ascenseurs.

Vote : 5 voix contre (M<sup>mes</sup> Aznar, Chical, Verdier et MM. Baroukh et Croiset) et 1 abstention (M. Soldo) sur 19 votants : proposition adoptée.

\*TRAVAUX ÉLECTRIQUES DIFFÉRÉS par MNA ELEC (notamment la pose de nouveaux plafonniers plus économes en énergie) : prévus pour commencer le 15/12/2018, ils ne commenceront qu'en janvier 2019, en conséquence de quoi le cirage des sols des paliers du bâtiment B est repoussé après les travaux.

\*TRAVAUX DE D&T (chauffagiste) :

Les travaux sur la VMC vont être repris. Après négociation, le chauffagiste a accepté de réintégrer le changement des moteurs de VMC dans le contrat P3 sans surcoût pour la copropriété.

\*Travaux DÉSENFUMAGE: un extracteur de DÉSENFUMAGE du Bât B doit être remplacé en urgence (sécurité incendie oblige). La brigade des sapeurs-pompiers de Paris (BSPP) est alertée et suit de près ce problème jusqu'à sa résolution qui dépend du délai d'obtention du moteur immédiatement commandé par le syndic.

\* A la piscine, le radiateur proche du pédiluve doit être réparé dans un bref délai. En revanche, le radiateur rouillé situé à proximité du bassin ne sera pas remplacé avant que l'audit voté en AG des deux îlots ne soit terminé pour connaître les préconisations du bureau d'étude LCO et se prononcer sur les modifications éventuelles à apporter au système de chauffage.

\* RÉPARATION DE LA FONTAINE DE LA GALERIE DU RDC: La commande a été passée à un artisan ferronnier qui doit être relancé.

La nouvelle pompe prévue sera ensuite posée par D&T

\*TRAVAUX DE KONÉ:

Il subsiste encore des problèmes de carte électronique pour l'ouverture de la porte d'entrée du parking.

\*DÉCLENCHEMENT AUTOMATIQUE DES ESCALATORS :

Le réglage semble correct pour l'escalator descendant mais laisse encore à désirer pour l'escalator montant. Thyssen est relancé.

\*PARKING: PRISES DE RECHARGEMENT DES BATTERIES DES VOITURES ÉLECTRIQUES :

Suite à plusieurs demandes de copropriétaires souhaitant pouvoir disposer d'une prise électrique afin de recharger des voitures électriques ou hybrides dans le parking, le conseil syndical a décidé de proposer une solution collective et ce afin d'éviter des raccordements et des poses de compteurs dans tous les sens qui pourraient engendrer à terme une saturation du compteur de la copropriété et des problèmes de sécurité incendie. La société Zplug est déjà venue présenter sa solution et deux autres sociétés ont été sollicitées.

Les propositions les plus intéressantes seront soumises au vote des copropriétaires à l'AG de 2019 après enquête pour estimer le nombre de copropriétaires intéressés dans l'immédiat ...ou dans un futur +/- proche par ce type d'installation qui tend à se généraliser.

\*POINT SUR L'ENQUÊTE SOLIHA :

Le Belvédère s'est vu confirmer le fait qu'il restait dans le dispositif s'il parvenait à remplir les obligations liées à l'enquête Soliha. De même a-t-il désormais l'assurance que les travaux préalablement effectués (comme le changement de chaufferie en 2016-2017) seront bien intégrés dans les calculs donnant droit à aides et subventions. L'enquête va donc être relancée, via la newsletter en particulier, et lors d'une réunion publique en janvier expliquant les aides individuelles mais aussi collectives qui peuvent en découler. Le taux de réponses pour l'immeuble atteint à l'heure actuelle 35% (il doit atteindre les 70 % pour que le Belvédère reste dans le dispositif).

## **COMMISSION GARDIENNAGE**

\* le conseil syndical et le gestionnaire adressent à M. Bénachour toutes leurs félicitations pour l'obtention de son diplôme de SSIAP1.

\* le conseil syndical accorde à un gardien à titre exceptionnel un congé sans solde de deux semaines.

\* Société ILCA : le président du conseil syndical et la gestionnaire du syndicat ont récemment convoqué le responsable de la société ILCA qui fournit à la copropriété des gardiens en remplacement, afin d'obtenir des informations sur sa société et s'assurer qu'elle présentait toutes les garanties en termes de droit du travail.

\* un rendez-vous est demandé à Madame Lopez, DRH d'Immo de France, via notre gestionnaire Madame Romieu, par le président du conseil syndical afin d'éclaircir certains points liés à la gestion du personnel.

## **QUESTIONS DIVERSES**

\* Le NOUVEAU SITE INTERNET du Belvédère est ouvert (<http://conseil-syndical-belvedere.fr>). Toutes vos suggestions destinées à le compléter ou à l'améliorer sont les bienvenues.

\* Deux panneaux relatifs à l'histoire du Belvédère ont été posés dans la salle de réunion, deux autres le seront dans le centre sportif.

\* Une opération de DÉSENGORGEMENT DU LOCAL VÉLOS DU RDC est lancée par M. et M<sup>me</sup> Deconinck : les vélos peu ou pas utilisés pourront être entreposés dans un local sécurisé spécialement dédié au 1<sup>er</sup> sous-sol.

\* C'est la société SOS qui va emménager dans les bureaux du bâtiment D, en lieu et place du centre de formation. Nous lui souhaitons la bienvenue au Belvédère.

\* De même, le conseil syndical souhaite la bienvenue aux deux MASSEURS-KINESITHERAPEUTES qui ouvrent un cabinet dans la galerie du rez-de-chaussée fin décembre. Il les remercie tout particulièrement de lui avoir permis de procéder à un carottage dans le mur séparant leur cabinet du bâtiment B, carottage qu'exigeait la Préfecture afin de contrôler le dispositif coupe-feu existant entre la galerie et l'IGH.

\* Venez nombreux partager la **GALETTE DES ROIS** dimanche 13/01/2019 à 17h 30

\* Le Conseil syndical remercie M. Torlet pour la mise à disposition d'un nouveau CHARIOT/DIABLE pouvant être prêté aux résidents sur demande au PC de sécurité et gardiennage.

\* Projet d'OUVERTURE DE LA BIBLIOTHÈQUE le mercredi (de 17 h à 19 h) pour les enfants : appel est lancé à des bénévoles pour assurer la permanence, les volontaires sont les bienvenus.

**Le conseil syndical souhaite à tous les résidents de très joyeuses fêtes de fin d'année.**

Le conseil se termine à 21 h 40

**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 à :**

**[belvedere.infos@gmail.com](mailto:belvedere.infos@gmail.com)**