



Le Belvédère
CONSEIL SYNDICAL
20 Janvier 2021

Le conseil débute à 19h en présence de :

>>Mme DJÉDJÉ , gestionnaire du Belvédère chez IMMO de France,
(Arrivée à 19h 15)
>>et du directeur d'IMMO de France Paris Mr SENANEDJ
(en début de conseil seulement - présent à 19h)

PRÉSENTS:

Mmes : BERTRAND, BONILLA, CHICAL, DANIEL/DORSAMY, DECONINCK,
DUJARDIN, FOURIER, LIOTARD, PORTEMANN , SAINT-JORE ,
MM : BRIBARD (19.40), DAREAU, GUILLOU (19.30), LECUYER (19.30), SCHAAF,
RAVIER, ZINDY (parti à 21.40).

ABSENTS EXCUSÉS MM : CHAPPEL, DESILLES, SOLDO.

DÉMISSIONNAIRE: Mme MAZIN

TOTAL : 17 votants, 1 démission, 3 excusés.

Présidence de séance : Madame BONILLA
Secrétariat de séance : Madame FOURIER

DATES DES PROCHAINES RÉUNIONS:

CONSEIL SYNDICAL : jeudi 11/02/2021 à 19 h
COMMISSIONS : mercredi 03/02/2021

> Technique : à 18h

> gardiennage : à 19h30

CONSEIL SYNDICAL : mercredi 10/03/2021 à 19 h
COMMISSIONS : mercredi 03/03/2021

> Technique : à 18h

> gardiennage : à 19h30

INTERVENTION de M. SENANEDJ, Directeur d 'IMMO DE FRANCE , Agence de Paris .

>>Mr SENANEDJ, à la suite de contacts avec la référente de la commission gardiennage, Mme SAINT-JORE, nous informe avoir recruté un avocat spécialisé (non facturé à la copropriété) pour pouvoir gérer en toute légalité les problèmes qui vont bientôt se poser à la copropriété pour le renouvellement du personnel de gardiennage corrélatifs au prochain départ à la retraite d'une partie d'entre eux (dans les prochains mois pour les premiers concernés)

En ce qui concerne l'évolution de la gestion de notre personnel par IMMO de France, une discussion s'engage avec M. SENANEDJ au terme de laquelle un groupe de réflexion se constitue au sein du conseil (avec un engagement strict de confidentialité) pour recenser le plus rapidement possible les sujets à traiter en priorité, en cerner les principales difficultés à surmonter, et faire remonter les demandes les concernant au syndic en temps utile. Cette proposition mise au vote à main levée recueille l'approbation de tous les présents : adoption à l'unanimité .

Les volontaires pour cette étude se désigneront officiellement pour la constitution de ce groupe de travail .

Le conseil dans sa majorité en profite pour demander à Mr SENANEDJ de mettre en place à IMMO de France un service efficace de suivi en temps réel de la gestion des problèmes de l'ensemble de notre personnel, particulièrement en relation informative quotidienne avec le service financier gestionnaire de la paye de nos gardiens, ce qui n'a pas vraiment été le cas ni donné toute satisfaction jusqu'à présent.

Mr SENANEDJ prend acte de nos remarques et de nos demandes spécifiques et s'engage à nous donner satisfaction dans les plus brefs délais ...

M.SENANEDJ quitte la séance et le relais est pris par Mme DJÉDJÉ

QUESTIONS RELATIVES AU POSTE DE SÉCURITÉ /GARDIENNAGE

*** informatisation du Poste de Sécurité /Gardiennage(PS/G)**

>>Pose récente par MNA (électricien) des fourreaux devant accueillir les câbles FREE dans les faux plafonds du PC

> Intervention de FREE pour le passage des câbles prévue la semaine 04 (du 25/01/2021 au 30/01/2021...)

> Un ordinateur PC a déjà été acheté

Il suffira ensuite de le mettre en service (par Mr GUILLOU) avec une box

> Une adresse mail unique et partagée par tous les gardiens sera créée pour que les gardiens puissent communiquer avec IMMO de France (en particulier recevoir les OS, et toute autre information technique)

- > L'acquisition d'une imprimante couleur permettra de réaliser des affiches de dimensions correctes pour une bonne lisibilité et bien adaptées aux informations à faire connaître aux résidents (acquisition d'un pack office)
- > Pourront ainsi se constituer des fichiers d'informations résidentielles permanentes et néanmoins modulables (permettant de ne plus perdre de temps ou faire d'erreurs) telles que:
 - un fichier des résidents actualisable en permanence (appartement(s), parking(s), codes VIGIK et Bips parkings, etc...)
 - un fichier des entreprises devant intervenir dans la résidence, dans le cadre de leur contrat ou pour des interventions ponctuelles
 - le plan détaillé des réseaux de toute la résidence, encore en cours d'élaboration actuellement
 - mise à jour quotidienne de la main courante par le gardien-chef.

REMARQUE : l'informatisation pourra par la suite s'étendre au centre sportif mais il faudra sans doute une 2e box : faisabilité non encore étudiée techniquement .

EN AUCUN CAS L'ORDINATEUR DU PS/G NE POURRA ÊTRE ACCESSIBLE OU UTILISABLE PAR LES RÉSIDENTS, exception faite pour certains membres du conseil syndical dans le cadre de leurs travaux au conseil et en toute confidentialité.

*** Encombrement des colis au Poste de Sécurité**

Plusieurs solutions sont ébauchées mais aucune n'est encore vraiment satisfaisante pour empêcher cet encombrement illégal en termes de sécurité incendie .

Contact sera pris avec M.GIFFARD, mandataire de sécurité incendie pour élaborer un texte précisant les sanctions encourues et applicables à notre résidence par une injonction de la Préfecture de Police, si nous persistons dans le plus total mépris des règles de sécurité incendie.

Les règles de livraison ont déjà fait l'objet de campagnes de communication, une affiche est toujours consultable au PS/G.

En attendant, le conseil syndical demande au moins le respect du format des colis admissibles au PS/G sous peine de les renvoyer si le livreur refuse de les monter dans les étages à leurs destinataires ...

NB: il existe tout autour de l'immeuble de nombreux points spécialisés de livraison de colis ailleurs que dans un poste de sécurité incendie !

Faites y adresser vos colis encombrants svp.

RAPPORT COMMISSION TECHNIQUE

*** Point fait avec M.GIFFARD sur les réserves faites sur certains travaux**

>>COLONNES HUMIDES : branchement sur le réseau d'eau extérieur à la résidence :

La dernière demande de dérogation de Mr GIFFARD à ce sujet venant d'être refusée par la Préfecture de Police, il doit la refaire en la qualifiant de "dérogation constructive" permettant de mettre ces colonnes en eau à moindre frais que ce qui nous est imposé en tenant compte de l'ancienneté de notre immeuble (bientôt 50 ans)

Le coût à prévoir si cette demande est finalement acceptée est environ de 45 000€ (à voter à l'AG 2021) selon le rapport du mandataire sécurité.

>> ISOLEMENT du RdC du bât B par rapport à la galerie par le SAS du RDC:

Même cas de demande à refaire pour cause de d'ancienneté de l'immeuble ne permettant pas ici de mettre le SAS en surpression comme les nouvelles règles de sécurité incendie pourraient nous l'imposer ...

>>DÉSENFUMAGE :

Le rapport de M. LECOQ atteste de l'amélioration des résultats des débits d'air dans les gaines (à la limite inférieure de l'acceptable) .

On attend le devis de l'entreprise IDÉA pour travaux supplémentaires (en janvier ou février) avec le changement des moteurs.

Une autre campagne de mesures sera alors programmée et pourra s'ensuivre éventuellement d'une autre étape de travaux d'amélioration si c'est nécessaire .

*** Ferme portes Bât B**

Une autre campagne d'inscription est lancée pour arriver à obtenir un maximum de remise pour la fourniture et la pose des Ferme Portes qui sont fortement recommandés car essentiels pour que vos portes se referment seules si vous sortez précipitamment en cas d'incendie dans votre appartement, car cela empêche la propagation de l'incendie dans les parties communes qui pourrait se produire si votre porte restait ouverte ...(et éventuellement s'étendre aux appartements voisins)

Votre assurance risquerait de ne pas vous couvrir en cas d'absence de ferme porte.

Rappel : nous sommes dans un IGH A

UNE LISTE EST À REMPLIR DEVANT LA PORTE DU PS/G si vous ne vous étiez pas déjà inscrits.

***Désordres béton façades Bât B**

Un premier BET spécialisé, Structurae, est identifié pour participer à un appel d'offres, un second est recherché. Il s'agit de cadrer une nouvelle campagne de réparation d'éléments de façades en béton, comme il y en a depuis plus de trente ans.

Le cahier des charges de la consultation sera établi par Martine Liotard. Pour le bâtiment B, il rappellera les diagnostics établis en 1990 (qui ont orienté les réparations occasionnelles par l'entreprise Versant), la localisation des désordres similaires signalés à nouveau. Il y ajoutera un problème ponctuel découvert récemment (fragilité du plancher du coffre de volet roulant dans la trémie pompiers - 2^e chambre des T3).

Il décrira aussi les désordres récurrents sur les balcons du A et du C, avec une intervention urgente à prévoir sur quelques balcons où des débris de béton se sont détachés.

Un dernier élément y est intégré : dans le bâtiment C, les bardages d'origine (remplacés en 1990 dans le A et le B) sont très abîmés et provoquent des fuites en façade. Le cahier des charges intégrera, à titre documentaire, le descriptif des nouveaux bardages posés en 1990 (moules conservés), à charge pour le BET retenu de trouver une nouvelle entreprise spécialisée.

*** Dégradation de balcons Bât C et A**

Une campagne de réparation des désordres est envisagée.

***Bardages du Bât C**

Non rénovés lors du dernier ravalement du Belvédère (refusé par les copropriétaires du C à l'AG correspondante), ces bardages doivent être refaits à l'identique et la réparation de dégâts des eaux sous-jacents sur le mur porteur qu'ils ne protègent plus. (sans compter les dégâts intérieurs dus aussi aux infiltrations, les fissures murales)

Hormis les entreprises à mettre en jeu pour le démontage des anciens bardages et les réparations de diverses origines, il faudra rechercher une entreprise qui acceptera de refaire des bardages neufs à l'identique grâce aux moules que nous avons conservés en sous sol jusqu'à présent.

***Travaux piscine**

Les travaux de réparation hydrauliques votés à l'AG DE 2017 ne sont toujours pas réalisés (en particulier la réparation des skimmers, les buses de refoulement et les bondes de fond) Mme DJÉDJÉ a contacté à cet effet l'entreprise ERIB en relation avec le BET SAB et est en attente d'un devis concernant ces travaux .

NB: il y a aussi un filtre à remplacer

***Nouvelle campagne de changement des robinets privatifs de radiateurs par DT**

A prévoir à la fin de la période de chauffe (Mai 2021)

Si vous êtes concernés, vous pourrez le moment venu vous inscrire sur une liste ouverte au gardiennage où vous inscrire sur internet.

*** Pose de la grille rue DANJON**

Le planning s'étalera du 1er au 15 Mars mais les fondations pour faire le muret de soubassement commenceront dès début Février. Le groupe jardinage doit donc compléter la taille des Pyracanthas à la fin de la dernière semaine de Janvier .

*** Porte coulissante vitrée RdC Côté LCL**

Le devis de l'entreprise Negro est en attente, pour une nouvelle porte coulissante avec un système de portique assurant la stabilité de la longue façade vitrée où elle prendra place.

QUESTIONS DIVERSES

*Gyrophares et sirènes de police : une pétition a été lancée par des riverains, sans convaincre outre mesure le conseil syndical de s'y joindre (pas d'identification claire des destinataires)

* ENCOMBREMENT DU QUAI DE DÉCHARGE par les occupants du Diadème et issue de secours donnant sur le quai : un courrier leur sera envoyé par Immo de France

*CARTONS DES POUBELLES JAUNES Batiment B : ils tiennent trop de place dans le nouveau local poubelles jaunes. Alternatives a étudier.

*Réflexion à mener sur la pose d'une main courante au droit du terre plein derrière la bibliothèque permettant de sécuriser le cheminement des Personnes à Mobilité Réduite.

* les RACKS à VÉLOS pour le local -1 ont été livrés en partie.
Gilles DECONINCK se chargera de leur pose.

* La tâche d'établissement de l'OJ des CS sera reprise par Mme DORSAMY après la démission de Mme MAZIN : accepté à l'unanimité

* Un groupe de travail va se constituer pour analyser les divers contrats en cours.

FIN DU CONSEIL À 23h



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