



Le Belvédère
CONSEIL SYNDICAL
11 Février 2021
de 19h à 23h

PRÉSENTS :15

Mmes : BONILLA, CHICAL, DANIEL/DORSAMY, DECONINCK (départ à 22 h 15), DUJARDIN, FOURIER, LIOTARD, PORTEMANN.

MM : BRIBARD, DAREAU, DESILLES (arrivé à 19h20), GUILLOU (arrivé à 20h), LECUYER (arrivé à 20h), SCHAAF, RAVIER.

EXCUSÉS : 4

Mmes : BERTRAND, SAINT-JORE,

MM : SOLDO, CHAPPEL

ABSENT : 1 M. ZINDY

TOTAL DES VOTANTS : 15

Mme DJÉDJÉ notre gestionnaire ne peut pas assister au conseil de ce soir : excusée

Présidence du conseil : Mme BONILLA

Secrétariat du conseil : Mme FOURIER

HOMMAGE À M. SOLDO :

Le 14/02/2021 (3 jours après cette réunion), le conseil a appris le décès de Mr SOLDO atteint de la Covid.

Nous adressons tous à Mme SOLDO et ses enfants nos plus sincères condoléances.

Avec Mr SOLDO, une partie de la mémoire vive du conseil syndical nous a quitté.

Mr SOLDO a notamment participé activement à la commission technique pour laquelle ses connaissances scientifiques et techniques ont souvent été d'un précieux secours.

Il faisait partie du conseil depuis les premières années de l'immeuble de façon très assidue et il a accompagné fidèlement le Belvédère dans son évolution au fil des décennies.

DATES DES PROCHAINES RÉUNIONS :

Commissions :

MARS :

Technique : mercredi 03/03/2021 à 18h Gardiennage : mercredi 03/03/2021 à 19h30

AVRIL :

Technique : mercredi 31/03/2021 à 18h Gardiennage : mercredi 31/03/2021 à 19h30

Conseils syndicaux :

mercredi 10/03/2021 à 19h

mercredi 07/04/2021 à 19h

L'ordre du jour établi par Mme DORSAMY est approuvé à l'unanimité.

POINTS URGENTS

RÉFECTION DE JOINTS DE DILATATION DÉFECTUEUX :

Un devis ETEIX concernant le niveau R+1 a été validé : il faudra voir s'il faut déraciner l'arbre du patio dont les racines seraient responsables de la destruction des dits joints.

PROJET DE LETTRE à Mr SENANEDJ

Pour souligner quelques dysfonctionnements récents du syndic concernant des retards ou des manques d'informations concernant :

→ l'absence de convocation des entreprises qui devaient participer au contrôle de l'inverseur de l'alimentation du groupe électrogène dans la nuit du 08/02 au 09/02 dernier.

→ l'absence d'information du poste PS/G à propos du passage de l'entreprise PROXISERVE venue changer 30 compteurs d'eau malgré leur courrier à IMMO avertissant de leur passage. L'entreprise a dû repartir sans pouvoir faire ses travaux.

→ l'absence de mise à jour du planning gardien de Février et de la validation des congés de l'un d'entre eux (à vérifier), ce qui a nécessité un dépannage impromptu par appel à un remplaçant d'ILCA.

Ce projet de lettre a reçu l'approbation de l'ensemble des membres présents

SÉCURISATION DES ACCÈS À LA RÉSIDENCE

Ce dossier s'appuie sur des préconisations d'un audit effectué lors de deux visites successives de représentants de la Préfecture de Police de Paris et de membres du commissariat de quartier, en présence de membres du conseil syndical.

Ces préconisations doivent être examinées de façon réfléchie, certaines sont plus faciles à mettre en œuvre que d'autres ou requièrent des conseils du mandataire de sécurité incendie, Par exemple :

→ "caméra Jaurès à réorienter face à l'entrée" : peu judicieux car son emplacement actuel permet la surveillance du local poussettes / vélos d'enfants

Faudra-t-il en rajouter une autre pour surveiller l'entrée Jaurès ?

Cela nécessitera la dépose du panneau de M. CROISET qui se trouverait alors dans le champ d'exploration de cette 2e caméra

Ce panneau est obsolète et sa dépose augmentera aussi le champ d'exploration de la caméra actuelle.

Un vote est favorable à sa dépose : (13 Pour, 1 Contre : M. RAVIER, 1 Abstention : Mme DORSAMY)

→ "raboter la marche extérieure de la porte Lorraine pour consacrer cette entrée à l'accès aux Cabinets médicaux et au passage des PMR (Personnes à Mobilité Réduite)" :

Cette restriction semble mal adaptée aux PMR étant donné la lourdeur de la porte non manipulable par une personne handicapée :

→ " temporisation des portes de Parking trop longue (15s) : la réduire à néant. " À voir avec KONÉ.

→ "Changer la porte de sécurité débouchant sur la façade latérale de l'immeuble A3 (rue DANJON) ou au moins changer sa serrure"

Cette porte dessert les sous-sols et les pièces de réserves du Crédit Lyonnais et des douanes : on ne peut pas la condamner si c'est une porte de sortie de sécurité incendie des parkings (à vérifier).

→ **REPLACEMENT DES PORTES DE L'ENTRÉE JAURÈS**

par quatre doubles portes vitrées : dont une sera sécurisée de nuit par badge VIGIK et par interphonie 3G, et trois seront complètement fermées à partir de 20h et rouvertes à 6h.

(comme la grille rue de Lorraine et le portillon de la grille rue DANJON)

Décision de missionner un architecte pour :

- élaborer un projet
- prendre contact avec des Entreprises par des appels d'offres, puis en sélectionner une,
- déposer le dossier de déclaration de travaux en Préfecture
- assurer la maîtrise d'œuvre et le suivi des travaux jusqu'à la réception

Mise au vote de cette proposition : 15 Pour : projet approuvé à l'unanimité des présents

Cette résolution sera mise à l'ordre du jour de l'AG 2021

NB : les badges VIGIK devront être codés pour cet accès Jaurès, mais aussi pour entrer de nuit dans la résidence par le portillon de la nouvelle grille DANJON, ainsi que par la porte du SAS qui sépare le RDC du Bât B et la galerie .

DOSSIER PORTE COULISSANTE RDC DANJON (accès au hall du B)

La principale difficulté a consisté à trouver un système de solidité satisfaisante pour intégrer à la grande façade vitrée une nouvelle porte qui puisse être d'emploi aisé aussi bien pour les résidents que pour les transferts d'objets encombrants, et soit aussi d'une meilleure solidité anti effraction et plus résistante aux chocs volontaires ou non ...

Trois entreprises seulement ont répondu par devis à notre appel d'offres :

- entreprise PORTALP : avec portes battantes : peu pratique et sans structure d'insertion dans la façade vitrée donc trop fragile.
- entreprise DOOR SYSTEM à portes coulissantes : système plus pratique mais toujours sans encadrement d'insertion non plus.

Donc dans ces deux cas, aucune structure enchâssée dans notre façade vitrée n'était prévue dans les devis et l'ensemble aurait dû se doubler des devis d'un métallier qui aurait certes +/- stabilisé les portes mais aurait aussi dû réaliser un travail d'adaptation précis et solide aux systèmes proposés en doublant au moins le coût des devis. Sans compter la coordination à escompter pour réaliser ces poses, ainsi que les diverses reprises.

- entreprise NEGRO :
Seule entreprise à nous proposer une structure de portique pour y insérer une porte coulissante à deux vantaux ainsi non tributaire du reste de la façade.
Coût du portique (mur rideau) 13 500€ et coût de la porte automatique coulissante 4 700€ : avec l'assurance de structures bien adaptées, avec reprises diverses intégrées au devis (béton, dalles en pierre) 4 900€
Un autre avantage est que l'on connaît bien cette entreprise qui a déjà fait ses preuves au Belvédère avec la campagne de rénovation fenêtres, qui connaît les contraintes de la résidence. Se rajoutera à ce coût une intervention de l'entreprise MNA pour amener jusqu'à la porte les fils électriques pour son fonctionnement automatique par détecteur ou commande par VIGIK

La sortie du hall par cette porte sera libre par détecteur de mouvement mais l'entrée sera commandée par notre badge VIGIK ou par l'interphone avec commande d'ouverture par les gardiens (comme actuellement)

Le devis NEGRO est approuvé à l'unanimité des votants : 15 Pour.

POINT AVANCEMENT POSE GRILLE DANJON

Pose du muret en béton retardée par le froid mais aussi par la nécessité de réduire encore la végétation restante et l'évacuation des déchets de pyracanthas par une entreprise spécialisée.
Pose de la grille prévue la 1^e semaine de Mars.

DESORDRES FAÇADES

Après un rappel détaillé de l'historique des problèmes posés par les façades des différents bâtiments, déjà exposés dans le compte rendu du Conseil syndical du 20 janvier 2021, et rappelés ci-dessous :

Bât B : fragilisation des façades béton (fissures, ruptures localisées du béton, dommages aux fixations métalliques des garde-corps sur les allèges béton des loggias)

Bât C : dégâts des eaux et fissurations du béton sous les bardages non remplacés lors du dernier ravalement et par endroit à l'intérieur du bâtiment lui-même, mur du local attenant à la salle de réunion presque percé, et désordres au niveau de certains balcons (accroches des garde-corps)

Bât A : balcons +/- fissurés ou se désolidarisant de la dalle de sol sur la façade Sud, structures murales de la façade Ouest à joints horizontaux endommagés par endroits, pas de rénovation lors du dernier ravalement sauf au niveau des acrotères, essais de réparations ponctuelles par les résidents eux-mêmes. Ainsi qu'une grande déperdition thermique.

Ces différentes anomalies ont été recensées par Mme LIOTARD de façon à les présenter à des BET (au moins 3) spécialisés dans les pathologies du béton, sous réserve d'être accompagnés d'un bureau de contrôle.

Mission à confier au BET choisi :

- constitution d'un dossier de recensement approfondi des désordres constatés et des solutions à y apporter
- établir un cahier des charges et trouver une entreprise capable de réaliser les travaux nécessaires
- réaliser le suivi des travaux et en assurer la maîtrise d'œuvre

Proposition de recrutement d'un BET adéquat mise au vote :

13 voix Pour. 2 voix contre : Mmes DECONINCK et DORSAMY. Adopté à la majorité

MARQUAGE DES PORTES DES ACCÈS AUX PALIERS DU BÂT B

Un groupe de volontaires :

Marie DUJARDIN,

Mauricette PORTEMANN,

Léa BONILLA,

se désigne pour effectuer la signalétique sécurité incendie de marquage au pochoir sur les portes palières des escaliers position N ou S du Bât B pour indiquer rapidement aux pompiers à quel endroit ils accèdent en ouvrant ces portes (4 portes par étage)

De plus, elles devront vérifier que sont indiqués sur les plans d'évacuation de chaque étage :

- le repérage du dispositif d'accès où le plan est affiché,
- la distribution générale du niveau
- l'emplacement des ouvrants de DÉSENFUMAGE et de leurs commandes d'ouverture ainsi que les dispositifs d'évacuation d'eau
- l'emplacement des moyens de secours, des vannes d'arrêt et du téléphone d'alerte

Cf mail Mme DJÉDJÉ (Plans d'évacuation) du 08/02/2021 Demandes GIFFARD

POINT SUR LE REMPLACEMENT DES ASCENSEURS DU BÂT B

Les 4 ascenseurs du Bât B (2 pairs, 2 impairs) sont à bout de souffle et, s'ils ont une panne sérieuse, les pièces de rechange ne se fabriquent plus et l'ascenseur défaillant sera condamné, reportant ainsi sa charge sur les ascenseurs restant en service...

Un devis de remplacement doit être établi par l'entreprise KONÉ et sera soumis au vote de l'AG.

NB : un ascenseur sur deux desservant le 26e étage, la clé de répartition en tiendra compte. Ainsi, les autres Bâtiments que le B et même l'îlot 2 seront mis à contribution pour l'attribution des charges afférentes.

Voir si en AG 2021 devrait être proposé un provisionnement de cette dépense qui serait ainsi étalée sur une plus grande période.

POINT SUR LA COMMISSION FINANCIÈRE

Nous n'avons pas encore réussi à obtenir l'envoi du RGD (Registre des Dépenses) pour l'année 2020 auprès d'Immo de France malgré nos demandes. Lors d'une réunion du vendredi avec Mme Djedje nous avons compris qu'un des points de blocage était la réception tardive de factures DT (dont certaines concernaient des travaux 2017). Ce point a été traité avec Mme Dorsamy et résolu. Nous devrions donc être en mesure de recevoir les comptes 2020.

Par ailleurs, Mme Dorsamy a essayé de prendre contact avec le comptable d'Immo de France (Mr Brion) afin d'organiser la réception des documents et rapports plus régulièrement pour l'année 2021. A ce jour, elle n'a eu aucun retour.

Concernant les contentieux, nous n'avons toujours pas récupéré les 53 000€ de contentieux pour l'affaire KOMLA. La mise en place d'un suivi des dossiers trimestrielle serait souhaitable avec Immo de France.

Monsieur Schaaf se propose de porter à notre connaissance le contenu d'un fascicule de l'ARC pour nous initier aux arcanes de la comptabilité d'immeuble.

ENCOMBREMENT DU QUAI DE DÉCHARGEMENT

Actuellement, ce quai est encombré par des objets divers appartenant au Diadème qui accède à ce quai par une porte qui est normalement fermée à clé.

À l'unanimité, le conseil syndical décide de changer la serrure de cette porte avec une clé au gardiennage et une clé à l'employé qui y range nos poubelles en attente.

ESPACES VERTS

Compte tenu du champ d'intervention du groupe jardinage, ce dernier demande à être commué en Commission Espaces Verts avec comme référente Mme Mauricette PORTEMANN.

Au sein du conseil syndical, cette commission sera en charge de toutes les activités associées aux espaces verts et au rucher et sera dans son périmètre, l'interlocuteur privilégié, notamment avec les résidents, les instances institutionnelles (Syndic, Mairie de Paris, Préfecture, ...) et associatives (Vergers Urbains, Maison de la Nature,...).

Cette motion mise au vote, a été acceptée à l'unanimité des présents

OPATB

Cette instance a contacté Mme LIOTARD par courrier pour l'informer de la reconduction possible du projet thermique malgré le refus exprimé par la copropriété à notre dernière AG.

Madame LIOTARD se propose de répondre à l'OPATB que notre adhésion à leur proposition n'est pas d'actualité pour l'instant mais qu'elle va reconduire une réflexion sur ce sujet dans notre résidence avec un groupe de travail.

Cette proposition mise au vote a récolté 13 votes Pour et 1 abstention (Mme FOURIER).

ARCHIVES de Madame CARAT :

Transmises au conseil syndical par ses enfants, elles seront l'objet d'un tri et d'un scan en masse par M. LÉCUYER.

COMPTE-RENDU DES RÉUNIONS DU VENDREDI MATIN

Madame LIOTARD se propose pour rédiger un compte rendu des réunions techniques du vendredi matin en présence de notre gestionnaire et de le transmettre aux membres du conseil syndical, ce dont nous la remercions d'avance.

OUTILS NUMÉRIQUES

Numérisation du poste de sécurité / gardiennage (PS/G) :

M. GUILLOU va bientôt pouvoir installer la box FREE au PS/G et configurer l'ordinateur pour les gardiens.

Outils numériques à l'usage des membres du conseil syndical :

Une coopération entre MM. LÉCUYER, RAVIER et Mme DUJARDIN est en cours pour améliorer les communications entre membres du conseil syndical.

GROUPES WHATSAPP

Il ne semble pas utile de se précipiter pour quitter WhatsApp pour l'instant, et ceci d'autant plus que le site SIGNAL qui nous proposait de nous récupérer commence déjà à accueillir aussi des messages publicitaires, et que l'on n'est pas forcément sûrs de son évolution dans les prochains mois. Il est urgent d'attendre...

BOÎTE MAIL DU CS

Il est signalé que les réclamations peuvent être consignées par écrit sur un cahier dédié au gardiennage.

RÉCEPTION DES DEVIS ET OS PAR LES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Demande expresse est faite par le conseil syndical au syndic pour exercer son droit de regard sur les devis reçus par le syndic et sur les OS émis par le syndic auprès des entreprises prestataires pour pouvoir être mieux informés d'un éventuel retard, oubli, voire d'un adressage inadéquat dans le but de faciliter la tâche de notre gestionnaire et lui éviter ainsi des pertes de temps et des tergiversations chronophages.

LE CONSEIL SE TERMINE VERS 23h 15



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