



Le Belvédère
CONSEIL SYNDICAL
10 Mars 2021
de 19h à 23h

En présence de Mme DJÉDJÉ, Gestionnaire à IMMO DE FRANCE

PRÉSENTS:

Mmes : BONILLA, CHICAL, DORSAMY, DECONINCK, FOURIER, DUJARDIN, LIOTARD, PORTEMANN, SAINT-JORE (arrivée 19h 20),

MM. : BRIBARD, DAREAU, DESILLES (arrivée 20h), GUILLOU, LECUYER (départ 21h 10), SCHAAF, RAVIER.

Total des PRÉSENTS VOTANTS : entre 14 et 17:

De 19 h à 19h 20 : 14

Entre 19h 20 et 20h : 15

Entre 20h et 21 h 10 : 17

Après 21h 10: 16

ABSENTS EXCUSÉS (3): Mme BERTRAND, MM. CHAPPEL, ZINDY

Présidence de séance:Mme BONILLA

Secrétaire de séance :Mme FOURIER

DATES DES PROCHAINES RÉUNIONS:

Conseils syndicaux:

Avril : mercredi 07/04/2021 à 19h

Mai : mercredi 05/05/2021 à 19h

mercredi 26/05/2021: préparation de l'ordre du jour de l'AG

Commissions:

“Avril” : mardi 30/03/2021 (18h C.Technique, 19h 30 : C.Gardiennage)

Mai : lundi 03/05/2021 (18h C. Technique,19h 30: C. Gardiennage)

Proposition de date pour la prochaine ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

Mercredi 23/06/2021

INTERVENTION DE M.Lekovic Entreprise **KONÉ** (de 19h à 20h)

Nos ascenseurs, posés en 1970, ont déjà fait l'objet de réhabilitations diverses à partir de 1990, notamment pour les cabines, les portes intérieures.

Actuellement, les interventions de réglages d'éléments techniques majeurs ne suffisent plus à assurer la sécurité de fonctionnement à long terme de nos ascenseurs, particulièrement ceux du Bât B desservant les étages résidentiels, certaines pièces n'étant plus fabriquées, les techniques de motorisation et de signalisation ayant évolué, et les groupes de traction donnant des signes de faiblesse devant les sollicitations de plus en plus fréquentes au fil du temps.

(conclusions d'un audit réalisé par KONÉ en mai / juin 2020)

KONÉ nous propose donc d'assurer la rénovation technique de ces ascenseurs qu'il connaît bien depuis des années (ceux du Bât B: les 4 principaux et les portes intérieures des 3 du triplex) ainsi que le monte charge.

Le montant total du devis est de 481000€

(405000€ / ascenseurs B, portes intérieures triplex 27000€, monte-charge (poubelles) 48500 €)

Ces nouveaux ascenseurs seront rénovés avec des équipements qui pourront aussi permettre l'autoévaluation constante de l'état des pièces techniques majeures ce qui permettra d'avertir les techniciens par service connecté de la nécessité d'une intervention urgente avant qu'une panne ne se produise ...

Pendant son exposé, Mr LEKOVIC a également répondu à toutes les questions que lui ont posées les membres présents du conseil syndical.

Le conseil syndical se laisse le temps de réflexion pour voir si cette proposition sera soumise à la prochaine AG et sur un éventuel étalement de ces travaux.

RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE

*** POINT SUR LES TRAVAUX PISCINE:**

Un rendez-vous doit être pris avec notre pisciniste pour définir et planifier les travaux lui restant à effectuer (mise en place d'un coup de poing , d'un tapis anti vibratile, et d'un couvercle manquant), ainsi que pour des travaux de maçonnerie qui seront réalisés sous la conduite de SAB (réfection des skimmers , des buses de refoulement et bonde de fond)

***RÉFECTION DE LA PEINTURE DU PÉRISTYLE** du 1er étage qui se détache en lambeaux. Étant donné le coût des devis, Mr LÉCUYER se propose de faire appel tout d'abord à quelques volontaires pour en enlever le maximum afin de réduire les frais avant de faire appel ultérieurement à une entreprise de peinture pour la réfection complète éventuelle.

*** DOSSIER DÉSENFUMAGE :**

MM. LECOQ (I Tech) et OBADIA (IDÉA) seront convoqués au prochain conseil pour faire le point sur l'état d'avancement de ce dossier et nous présenter leurs préconisations pour la suite des travaux à réaliser.

***TRAVAUX D'ÉTANCHÉITÉ : devis ETEIX**

Le total des travaux à effectuer avoisinant 30 000€ :

-- travaux dans la dalle de Mme COUDERETTE (Pédiatre A1)

- fuite toit piscine 26e
- joints endommagés au pied du palmier RDC jardinet côté DANJON,
- joint de dilatation à remplacer rampe montante du Parking

Le conseil va négocier une remise sur le prix de l'ensemble de ces travaux en plus de la remise déjà obtenue en octobre de réduction de 1000€ sur les travaux de la dalle de la pédiâtre estimés initialement à 11 000€ .

Vote de validation de cette proposition par le conseil syndical :
proposition acceptée à l'unanimité des présents à 20h 22

Décision de présenter à l'AG 2021 le projet de fermeture de la résidence coté avenue Jean Jaurès selon un projet et un chiffrage établi par un maître d'œuvre qui permettra de voter un enveloppe.

INFOS SUR GROS TRAVAUX PRÉVISIONNELS

info sur l'évolution du diagnostic technique global, qui deviendra probablement obligatoire en 2023 et devra inclure des travaux thermiques (dont les études du projet thermique 2020)

Lancer un appel d'offre pour un diagnostic technique global (DTG) de nos bâtiments qui sera proposé à l'AG.

L'audit thermique global de notre copropriété ayant déjà été réalisé, il sera reversé au dossier de cette planification décennale et adapté aux travaux restant à accomplir .

Un groupe va compléter l'analyse des dépenses sur les 10 dernières années.

Vote de validation de cette proposition par le conseil syndical:
acceptée à l'unanimité des présents à 20h30

Infos DOSSIER CPCU

Actuellement, une dizaine de copropriétés ont assigné directement la CPCU alors que d'autres ont fait le choix d'une action amiable auprès du Médiateur de l'énergie.

Afin de faire prospérer notre recours, le conseil syndical reste dans l'attente des duplicatas des factures que le Syndic doit lui fournir. Ce dernier les a réclamés à DT sans succès pour le moment.

Le conseil a également demandé au syndic d'effectuer des démarches directement auprès de la CPCU afin de récupérer notre n° de compte CPCU le cas échéant.

Le délai pour introduire un recours est fixé à 5 ans, au-delà toute action est forclose.

RAPPORT DE LA COMMISSION FINANCIÈRE

* EXAMEN DU CONTRAT SAMSIC et autres:

Un groupe de travail évalue actuellement les prestations « Entretien & Nettoyage » ainsi que les coûts associés. Un retour sur ses investigations sera fait au CS.

* POINT SUR LES COMPTES DE LA COPROPRIÉTÉ

Mme DORSAMY a finalement réussi à joindre le service de comptabilité (en cours de remaniement) du Syndic et a reçu enfin le Registre Général des Dépenses (RGD) pour 2020 mais n'a pas encore pu obtenir les Annexes adjointes à ce dossier

L'analyse et l'apurement de ces comptes ne pourront donc être faites qu'à l'obtention des documents requis .

Il est demandé également au syndic un point récent sur le contentieux

RAPPORT DE LA COMMISSION ESPACES VERTS

Mme PORTEMANN (référénte de la commission) demande une provision budgétaire annuelle de 5000€ afin de faire face aux dépenses associées à l'entretien et l'amélioration des espaces verts de notre copropriété.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité des votants présents à 21h

Un petit groupe de bénévoles a coupé et dessouché une partie de la haie de Pyracanthas pour permettre l'installation de la clôture rue Danjon.

Ce travail a permis de réaliser une économie substantielle à la copropriété et seule l'évacuation des déchets verts a été négociée et facturée. Merci à eux !

Un devis travaux a été soumis au CS pour le tuteurage des vignes et des rosiers ainsi que le remplacement des structures vétustes du potager commun à l'étage du jardin d'enfants.

Accepté à l'unanimité par l'ensemble des membres présents

RAPPORT DE LA COMMISSION GARDIENNAGE

Nous avons été informés par le Cabinet Giffard (notre mandataire de sécurité) de la réception d'un courrier de la Préfecture de Police du 14 janvier 2021. Jointe à la fin de notre compte rendu.

Cette lettre précise : il semble que les agents SSIAP du service de sécurité incendie effectuent des missions autres que celles du règlement sécurité : (réception de colis, gestion des clés, problème de fuite d'eau, sureté de l'immeuble). Cette situation n'est pas acceptable indique la Préfecture et elle nous demande de remédier à ces dysfonctionnements.

Dans ce cadre, le Conseil Syndical se voit dans l'obligation de réorganiser les postes d'agent de sécurité et de gardiennage. Cette analyse est en cours.

Il a donc été décidé de ne pas remplacer immédiatement le 1° salarié qui part à la retraite fin mars. Il sera remplacé provisoirement par un salarié de notre prestataire.

Nous ferons au mieux pour que cela ait un moindre coût et que le service rendu aux résidents reste optimal.

RAPPORT DE LA COMMISSION COMMUNICATION

*Affichage de consignes sanitaires à respecter dans les parties communes (en particulier dans les ascenseurs). Aucun consensus ne s'étant dégagé pour la nature de cet affichage

(pictogrammes/ texte explicatif/ pictogrammes + texte), c'est au Syndic de trancher ?

* Marie DUJARDIN annonce l'arrêt de son travail sur la communication pour le Belvédère et ses résidents (newsletters mensuelles, affiches et documents divers, informations par "Belvé Infos").

Cette démission est motivée par l'expression de désaccords au sein du Conseil syndical sur les fondements de la communication telle qu'elle a été mise en place en septembre 2017 avec :

- Un positionnement (être utile aux résidents, favoriser le "vivre ensemble", développer un sentiment d'appartenance, inscrire le Belvédère dans l'environnement social et solidaire de son arrondissement).
- Une stratégie (développer la communication numérique et les services en ligne, harmoniser par une charte graphique et une charte éditoriale tous les supports de communication pour une identification immédiate de l'émetteur).

Sur ces bases ont été mis en place :

- Une newsletter mensuelle (470 abonnés)
- "Belvé Infos", le fil d'actualités sur WhatsApp (210 abonnés)
- Le site Internet (<https://conseil-syndical-belvedere.fr>)
- Divers documents et affiches pérennes ou ponctuels.

La démission de Marie DUJARDIN entraîne l'arrêt des newsletters mensuelles (l'accès à la plateforme de création et d'envoi des newsletters lui était prêtée gracieusement et personnellement par l'agence informatique qui l'a développée)

Merci à Marie Dujardin d'avoir consacré bénévolement une bonne partie de son temps sans compter à assurer ce lien entre tous, envers et contre tout .

QUESTIONS DIVERSES

***PROBLÈMES DE FIBRE NUMÉRIQUE**

Un sondage a été organisé par Mme DUJARDIN à l'échelle de la copropriété associé à une visite des locaux techniques dédiés aux communications numériques avec Mr TORLET :

Le résultat est consternant : fils non branchés ou débranchés qui pendent, accès non sécurisés des locaux techniques d'arrivée des fibres et câbles divers

Première proposition: assurer la sécurisation des accès.

Deuxième proposition : faire un courrier à l'ARCEP et à FREE pour essayer de rétablir une situation qui nous empêche aussi actuellement de finaliser la mise en place de l'équipement numérique prévu au gardiennage

*** DEVIS TRAVAUX POUR LA MISE EN PLACE DE STRUCTURES POUR LA VIGNE ET POUR L'AMÉNAGEMENT DU POTAGER COMMUN**

Accepté à l'unanimité par l'ensemble des membres présents

*** PROBLÈME DE STOCKAGE DES VÉLOS ET POUSETTES:**

Refaire une campagne d'information pour loger au 1er sous-sol (R-1) les vélos et poussettes peu utilisés qui encombrant de façon abusive le local sous l'escalator et le rendent quasiment inutilisable pour une utilisation quotidienne

*** NOTICE D'INFORMATION TRAVAUX**

- Seule sera désormais valable la feuille en-tête du pictogramme du Belvédère intitulée Guide d'accueil 2018- travaux privés.

- Nécessité de bien distribuer un guide d'accueil aux nouveaux résidents du Belvédère par le gardiennage

*** SUPPRESSION DU BLOG (plus à jour, abandonné au profit du site internet)**

***MODALITÉS DE LOCATION DE LA SALLE DE RÉUNION**

Proposition de pouvoir louer la salle à l'heure, à la demi-journée ou à la journée.

Ajouter une convention de règles à respecter pour louer la salle

Ces propositions seront soumises au vote de l'AG des deux îlots

*** DEMANDE DE LOCATION DU SOLARIUM POUR TOURNER UN CLIP MUSICAL**
sous la direction d'un résident, en journée les 14 et 15/04/2021

Demande de production d'un texte explicatif de ce qui sera fait, du nombre d'intervenants...

Accompagnement des utilisateurs par un (des) membre(s) du conseil syndical pour contrôle de bonne utilisation du lieu et remise en état.

*** DEMANDE à Mme DJÉDJÉ de communiquer aux membres du conseil syndical sa réponse au courrier de M.VICAIRE.**

*** PAS DE CONTESTATION EN VUE POUR L'AG DU 04/12/2020, délai terminé.**

*** COURRIER d'un copropriétaire pour la mise aux normes des Boîtes aux lettres : problème déjà étudié, proposé à une récente AG et rejeté au vote.**

LE CONSEIL SE TERMINE VERS 22h 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 ou rejoignez les groupes whatsapp d'information en envoyant un mail à : belvedere.infos@gmail.com