



Le Belvédère
CONSEIL SYNDICAL
16 Décembre 2020

Le conseil débute à 18h30 en présence de :

>>Mme DJÉDJÉ , gestionnaire du Belvédère chez IMMO de France,

PRÉSENTS :

MMES: BONILLA, CHICAL, DECONINCK, DUJARDIN, FOURIER, LIOTARD ,
MAZIN, SAINT-JORE,

MM: BRIBARD, DAREAU, DESILLES, GUILLOU, LECUYER, SCHAAF, RAVIER ,

ABSENTS EXCUSÉS :

MMES. BERTRAND, DANEL/ DORSAMY, PORTEMANN,

MM. CHAPPEL, SOLDO

ABSENT NON EXCUSÉ: M. ZINDY

MMES MAZIN, BONILLA ainsi que MR BRIBARD sont arrivés à 19h 30

Mr LECUYER est parti à 21h

Mme DJÉDJÉ est partie à 22h 20

Madame AZNAR est démissionnaire du Conseil syndical.

POINT SUR L' AG : par MME DJÉDJÉ

*226 bulletins de vote par correspondance ont été dépouillés au Belvédère par Mme DJÉDJÉ (en plus de ceux qui avaient été envoyés directement au syndic) : scrutateurs: Mme BONILLA et Mme LIOTARD, rejointes par Mme Saint-Jore en fin de séance.

Un dépouillement supplémentaire des votes a eu lieu dans les locaux du syndic.

*** TYPE DE PRÉSENTATION DES RÉSULTATS DES VOTES : mode de lecture des résultats :**

Lorsqu' une résolution doit être présentée au vote d'abord à la majorité de l'article 25, et qu'elle ne récolte pas la majorité absolue pour les votes favorables (50% +1 des tantièmes des

votants "pour" + ceux des abstentions), elle est indiquée comme non acceptée et, est alors suivie, sous le titre " liste des opposants", de la liste des votants qui ont été en fait favorables à cette résolution (donc qui sont opposés au rejet de cette dernière)

Si ces votes favorables atteignent au moins la majorité requise à l'article 24(33 % des tantièmes des votants "pour"), cette résolution est considérée comme revotée à cette majorité et est acceptée .

NB: les majorités requises étaient indiquées sur votre convocation .

***PRÉSENTATION NON GLOBALE DU VOTE DU PROJET THERMIQUE:**

Le vote n'a pas pu se faire globalement pour toutes les résolutions rattachées à ce projet malgré ce qu'exigeait l'OPATB car les clés de répartition à prendre en compte dans la comptabilité du Belvédère n'étaient pas identiques pour tous les projets (CTA, vitrages des parties communes, isolation des toits des Bâtiments A et C, bouches de VMC individuelles, moteurs de VMC sur les toits terrasses des différents bâtiments concernés ...)

Les résolutions présentées hors projet thermique (en cas de rejet) peuvent être considérées comme suit d'après le syndic :

>>des travaux **d'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES** pour la CTA en particulier : meilleure ventilation du local piscine

>> pour les vitrages des parties communes: des travaux **d'ENTRETIEN** à faire pour raison d'état dégradé du bâti et à fonctionnalité altérée des systèmes manuels d'ouverture des impostes rendant impossible une ventilation correcte des locaux.

Par contre, le remplacement des bouches de VMC, rejetée , devra être présenté à nouveau à la prochaine AG (en 2021) au titre de leur **RÉNOVATION** .

*** QUESTIONS ET REMARQUES DIVERSES À Mme DJÉDJÉ**

>>Madame DJÉDJÉ a répondu aux courriers de M. VICAIRE mais nous n'avons pas eu connaissance des détails de sa réponse et nous n'avons pas non plus été informés sur la suite qu'il pouvait donner à sa menace de recours contre les irrégularités ayant jalonné cette AG réalisée dans des conditions exceptionnellement difficiles et délicates .

>> En ce qui concerne les frais causés par les trois envois successifs des convocations à l'AG, Mme DJÉDJÉ nous a assuré que seuls les frais d'affranchissement nous seront facturés.

>>des membres du conseil s'alarment d'avoir des difficultés à s'y retrouver sur le nouveau site d'IMMO de France : retrouver le site du conseil syndical, retrouver les contrats, les factures ? Il est particulièrement demandé à Mme DJÉDJÉ de faire un récapitulatif des factures payées pour la VMC depuis 2017.

INFORMATION DU CONSEIL SYNDICAL SUR LES APPELS D'OFFRES CONCERNANT LE PROJET THERMIQUE :

Martine Liotard, qui a suivi avec Léa Bonilla les trois appels d'offres réalisés pour le projet thermique, distribue au conseil syndical et commente une note détaillée sur ces trois appels d'offres. Elle rappelle avoir fait trois présentations antérieures, par mail au conseil syndical pendant la période de confinement (pas de réunion de février à juin) et aux réunions du conseil syndical du 3 juin et du 1^{er} juillet.

DOSSIER CPCU

RAPPEL:

La CPCU est notre fournisseur d'énergie thermique (vapeur jusqu'en 2017 puis eau chaude) selon une concession donnée par la ville de Paris et elle adresse ses factures à notre chauffagiste DT qui nous les compte sur ses prestations au Belvédère.

Depuis 2016, la CPCU n'a pas répercuté la baisse de la TVA sur ses tarifs de même qu'auprès d'autres copropriétés que la nôtre .

Un collectif des copropriétés concernées a entrepris une action en justice pour tenter une récupération amiable des fonds ainsi facturés illégalement par la CPCU .

Un premier jugement a été rendu en faveur des copropriétaires en considérant comme illégale cette non rectification de tarif et la ville de Paris n'a pas fait appel de ce jugement.

Nous nous sommes associés à ce collectif au vu de ce premier résultat encourageant .

Il nous faut estimer le préjudice subi en retrouvant les factures CPCU reçues par DT depuis 2016 et estimer l'investissement à engager dans une nouvelle action en justice pour nous dédommager de la perte subie:

- Devis à demander à DT pour faire la recherche des facturations entachées d'illégalité
- Frais d'avocat pour défendre notre cause particulière au sein du collectif
- Devis à demander à DT pour calculer la somme à récupérer par estimation du trop perçu de la CPCU en tenant compte du changement de fluide chaud fourni avant 2017 (vapeur) puis après 2017 (eau chaude)

Un vote de principe a lieu: unanimité des présents POUR la poursuite de notre action contre la CPCU au sein du collectif précité .

PISCINISTE :

TRAVAUX À EFFECTUER

M. Benoît LÉGER (entreprise LIGNE BLEUE) est convoqué par Mme DJÉDJÉ à la réunion de vendredi matin 18/12/2020 ainsi qu'un maçon pour évaluer les travaux urgents à effectuer à la piscine sous risques de fuite ou d'inondation.... et laissés en suspens depuis trois ans.

(travaux votés à l'AG des deux îlots 2017 : réfection de 2 skimmers , de la bonde de fond et de trois buses de refoulement)

Des travaux de maintenance ou de remplacement de matériel sont également à programmer assez vite (remplacement d'un filtre, d'une pompe,)

RENOUVELLEMENT DE CONTRAT

A cette occasion seront examinées les prestations de maintenance et d'entretien à la charge du pisciniste depuis deux ans et le bilan sera fait aussi à propos du renouvellement de son contrat.

RAPPORT DE LA RÉFÉRENTE GARDIENNAGE (Mme SAINT-JORE)

Mme SAINT-JORE insiste sur la carence du syndic en termes de service de RH (relations humaines, gestion du personnel de gardiennage du Belvédère)

Sont évoqués les prochains départs en retraite prévus au cours de l'année 2021 et les remplacements à programmer .

COMMISSION FINANCIÈRE

Mme DECONINCK demande que le comptable , Mr BRION , nous envoie le RGD (registre général des dépenses) pour apurer les dépenses de l'année 2020.

Elle demande également le rapport de la responsable gérant le contentieux .

Les retards de règlement de la paie de Mme TOUSSAINT, surveillante au centre sportif, sont évoqués et devraient être résolus au plus vite .

DÉPART DE MADAME DJÉDJÉ à 22h 20

POINT SUR LA PRÉSIDENTE DU CONSEIL SYNDICAL:

En l'absence d'une candidature exprimée, la coprésidence actuelle des trois référentes:

- Mme BONILLA(questions techniques et affaires courantes)
- Mme LIOTARD(grands projets)
- Mme SAINT -JORE (gardiennage)

est reconduite jusqu'à l'AG 2021 par vote "pour" à l'unanimité des présents.

POINT SUR LA RÉUNION TECHNIQUE DU VENDREDI MATIN

Cette réunion en équipe restreinte en présence de Mme DJÉDJÉ est conçue pour recevoir entreprises et prestataires sur rendez-vous ,traiter des affaires urgentes (et recevoir brièvement les demandes urgentes de quelques résidents le cas échéant)
C'est ainsi que vont être reçus cette semaine le pisciniste et un maçon pour programmer les travaux urgents à réaliser à la piscine et reconduire le contrat du pisciniste .
Les décisions de la gestionnaire pourront faire l'objet d'OS fondés sur les constatations faites directement sur site, en étant accompagnée des membres présents du CS qui l'assistent pour constater l'urgence et la nature des travaux à entreprendre .

ÉLABORATION DE L'ORDRE DU JOUR DU CONSEIL SYNDICAL

Madame MAZIN se propose pour élaborer cet ordre du jour et le transmettre à tous avant chaque conseil syndical

Sa proposition est acceptée à l'unanimité des présents

FIN DU CONSEIL À 22h 30