



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

7 avril 2021

19h00

ÉTAIENT PRÉSENTS :

BERTRAND Christiane, BONILLA Léa, CHICAL Brigitte, DAREAU Flavien, DESILLES Jean-Philippe (arrivée à 20h), DORSAMY Mélissa, DUJARDIN Marie, LIOTARD Martine, PORTEMANN Mauricette, SAINT-JORE Christine (arrivée à 20h), SCHAAF Alain

DJEDJE Lydie, gestionnaire Immo de France.

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS:

CHAPPEL Patrick, BRIBARD Stéphane, DECONINCK Caroline, FOURIER Françoise, GUILLOU Michel, LECUYER Jean, RAVIER Jérôme

ÉTAIENT ABSENTS NON EXCUSÉS:

ZINDY Pierre

TOTAL PRÉSENTS VOTANTS :

De 19h à 20h : 9

Après 20h : 11

PRESIDENT DE SEANCE :

BONILLA Léa

SECRETAIRE DE SEANCE :

DORSAMY Mélissa

DATES DES PROCHAINES RÉUNIONS :

Conseils syndicaux : Mercredi 05/05/2021 à 19h et Mercredi 26/05/2021 (préparation de l'ordre du jour de l'AG)

Commissions : lundi 03/05/2021 (18h C. Technique, 19h30 C. Gardiennage)

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : Mercredi 23/06/2021

DÉPART AISSA BEN HOUMMADA :

Après quasiment quatre décennies de bons et loyaux services au Belvédère, Monsieur BEN HOUMMADA a quitté son poste le 30/03/2021 pour une retraite bien méritée .

Apprécié de tous, accomplissant ses multiples tâches spécifiques avec discrétion et efficacité, nous avons maintes fois bénéficié aussi de la connaissance précise qu'il avait de l'emplacement et du fonctionnement de la plupart des installations techniques de notre résidence dont il représentait en quelque sorte la mémoire vivante .

Les membres du conseil syndical le remercient chaleureusement pour ce parcours professionnel exemplaire et lui souhaitent de profiter sereinement de cette nouvelle tranche de vie qui s'offre à lui . Et nul doute que bon nombre d'entre nous garderont longtemps en mémoire sa présence bienveillante au poste de sécurité-incendie / gardiennage et rassurante lors de ses rondes dans la résidence.

1. INTERVENTION DE Mr Lecoq (BET ITEC) et Mr Obadia (IDEA)

Suivi des malfaçons du système de désenfumage dans le Bâtiment B. Monsieur Lecoq a été mandaté pour élaborer un cahier des charges pour pallier ces dysfonctionnements. Un phasage de travaux avait été présenté en 2019. Une première campagne de travaux a été effectuée en 2020, (raccordement et création des gaines dans le plénum du 26ème) pour un montant de 50K€. Les débits dans les CHC (circulation horizontales communes) ont augmenté, mais restent en dessous des attentes. Les pertes en débit d'extraction restent conséquentes.

Il est donc proposé une deuxième campagne de travaux :

- remplacement des volets à tous les niveaux
- changement du moteur de l'extracteur

Concernant les sas, du fait de la configuration des gaines (section triangulaire), et de la conception actuelle du système de désenfumage, il est proposé de faire une demande de dérogation en préfecture, appuyée par une note de M.Lecocq.

Coût global de l'opération : 122K€ TTC + 7K€ TTC d'électricité.

2. RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE

- changement de robinets de radiateurs : le prix proposé (280 € l'unité) est très supérieur à ceux des campagnes précédentes (91 € en 2018) : il inclut le démontage systématique des radiateurs, ce qui n'a que très exceptionnellement été nécessaire auparavant. Ce prix serait très dissuasif, d'où une prochaine discussion avec DT, responsable de la maintenance du chauffage.
- Travaux piscine : Mise au vote du devis du BET ERIB (5K€ HT) pour l'élaboration du cahier des charges, suivi des travaux et réception.
Vote de validation de cette proposition par le conseil syndical : acceptée à l'unanimité des présents à 20h30

- contrat de maintenance de la VMC : le Conseil syndical va analyser avec Immo de France les termes du contrat en cours et préciser si nécessaire le suivi des prestations.
- Belvédère Fenêtres : 30 propriétaires vont participer à la campagne 2021 (chantier à partir de juin). Depuis 2017, selon les immeubles, 36 à 51 % des appartements sont passés par cette démarche en individuel groupé.
- Belvédère Stores : 30 résidents sont intéressés par cette première campagne en individuel groupé (chantier avant l'été). Prix bientôt proposés par Galaxie, l'entreprise retenue. Pour tout renseignement, envoyer un mail à annik.charpentier22@orange.fr

3. RAPPORT DE LA COMMISSION FINANCIÈRE

- CPCU : L'exploitation des factures de la CPCU payées par notre chauffagiste DT fait apparaître un trop perçu de plus de 180.000 € sur la période litigieuse (janvier 2016 à mi septembre 2020). Ce montant doit être confirmé par le syndic qui doit mettre en parallèle la refacturation de la livraison d'énergie de DT à la copropriété. Par ailleurs, le CS a décidé de suivre les recommandations du collectif des copropriétés et avec le concours de l'ARC en réclamant dans un premier temps ce montant directement à la CPCU et en interpellant la Ville de Paris et le Maire d'arrondissement de l'attention que portent désormais les conseils syndicaux à la tarification énergétique. Dans un deuxième temps, il conviendra de se décider soit pour une action judiciaire soit pour un recours amiable auprès du médiateur national de l'énergie. Pour mémoire, la prescription quinquennale court à partir de la date de réception de chaque facture. Affaire à suivre

4. RAPPORT DE LA COMMISSION GARDIENNAGE

- Suite à la constatation de certaines irrégularités de notre prestation ILCA, nous avons fait 2 appels d'offres auprès de 2 sociétés : G2S et CIS. Nous avons sélectionné G2S au motif d'un coût tarifaire plus intéressant et de leur compétence dans la gestion d'IGH. Il est mis au vote le changement de prestataire. Cette procédure va s'étendre sur une période d'environ 1 mois et demi. Vote de validation de cette proposition par le conseil syndical : acceptée à l'unanimité des présents à 21h30

5. RAPPORT DE LA COMMISSION ESPACES VERTS

- Travaux étanchéité : les arbres plantés ne sont pas responsables de la dégradation de l'étanchéité. Les travaux de remise en état assurés par un groupe de bénévoles dont les membres de la commission ont là encore permis des économies substantielles (la seule manipulation des galets aurait été facturée à plus de 1k€ par l'entreprise)

- Ruche : pour rappel, la gestion du rucher est auto-financée. La vente de miel permet de couvrir entièrement les dépenses liées à cette activité, notamment l'achat de matériel et de nourriture (durant l'hiver). La visite de printemps a fait ressortir que 2 des 4 ruches sont en très bonne forme et que 2 autres doivent être surveillées et renforcées par l'apport d'un nouvel essaim (coût estimatif 100€) qui aura lieu dès que les températures redeviendront positives.
- Embellissement rue Danjon : Une enveloppe estimée à 10K€ est prévue pour le réaménagement des abords de la rue Danjon à la fin des travaux (grille et étanchéité)

6. RAPPORT DE LA COMMISSION COMMUNICATION

- Sa probité ayant été mise en cause par un membre du Conseil syndical, Marie Dujardin rappelle que TOUTES les communications (newsletters, affiches, messages WhatsApp sur "Belvédère Infos") ont toujours été validées par la présidence du Conseil syndical avant leur diffusion.

Elle demande que cette organisation perdure avec le triumvirat : chaque communication doit être validée aux 2/3 minimum pour être diffusée. (proposition votée à l'unanimité des présents à 22h30). Marie Dujardin accepte de reprendre son rôle au sein de la communication.

Vote de validation sur le renouvellement de confiance par le conseil syndical : accepté à l'unanimité des présents à 22h30

7. QUESTIONS DIVERSES

- Fibre : Compte tenu de l'heure, ce point est reporté à la prochaine réunion du conseil Syndical, mais le dossier avance.
- Proposition mise au vote AG d'une résolution faisant passer le montant de travaux à partir duquel il faut solliciter l'AG de 15K€ à 25K€. Pour rappel, le dernier vote en AG sur ce montant date de 2016 (alors passé de 5K€ à 15K€), du fait des augmentations des prix et des indexations, il serait pertinent de le rehausser.
Vote de validation de cette proposition par le conseil syndical : acceptée à l'unanimité des présents à 22h45
- Mise à jour du règlement de copropriété selon loi ELAN à faire avant le 23 novembre 2021 : le coût de la révision est de 456€ TTC. Le conseil syndical va examiner si d'autres modifications pourraient être intégrées en même temps.
Vote de validation de cette proposition par le conseil syndical : acceptée à l'unanimité des présents à 22h55

FIN DU CONSEIL SYNDICAL A 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