

CONSEIL SYNDICAL DU 06 03 2024

Prochains conseils :
le 02 Avril 2024 et le 24 Avril 2024

Membres présents :

Léa BONILLA	☑	Brigitte CHICAL	☑	Marie DUJARDIN	☑	Isabelle MAZIN	☑
Françoise ANENTO	Ex	Patrick HENRY	Ex	Françoise FOURIER	☑	Michelle MENI	☑
Christiane BERTRAND	Ex	Gilles DE CONINCK	☑	Jean LECUYER	☑		
Annik CHARPENTIER	☑	Laurence DEJUST	ex	Michel GUILLOU	☑	Bernard ROPA	☑
Stéphane BRIBARD	☑	Mauricette PORTEMANN	☑	Flavien DAREAU	☑	Jérôme RAVIER	☑
Alain SCHAAF	☑	Melissa DORSAMY	☑	Martine LIOTARD	☑	Pascal CHAINEAUX	☑

1. Mise en concurrence du contrat de ménage

Une remise à niveau du contrat a été faite avant consultation.

Dans le cadre de l'appel d'offres du contrat d'entretien ménager, 6 sociétés ont été consultées.

LA RATIONNELLE (grosse société) et UTILE et AGREABLE (société + familiale) sont pré-retenues. Les 2 sociétés seront reçues, par le groupe de travail nettoyage, avant le choix du prestataire.

→ Décision adoptée à l'unanimité des présents

2. Point budget

Les comptes 2023 sont présentés au conseil syndical. Les dépenses de l'exercice devraient atteindre 2.877 k€ pour un budget de 2.920 k€.

Les dépenses sont validées par le conseil.

Comme engagé lors de la dernière Assemblée Générale, FONCIA reprend actuellement les lignes pour présenter un budget en adéquation avec les dépenses.

Le budget prévisionnel 2024 et 2025 sera transmis au conseil syndical par mail.

→ Décision adoptée à l'unanimité des présents

3. Proposition de mission de l'atelier Piqueras sur les pathologies des façades béton

Le conseil syndical valide l'étude de Mr PIQUERAS sur l'étude/suivi des façades sur la base de son offre sur les pathologies du béton pour un montant de 4 100 €.

→ Décision adoptée à l'unanimité des présents

4. Proposition de mission de l'atelier Piqueras sur l'étude de rénovation du poste de sécurité

Le conseil syndical demande à l'atelier Piqueras de transmettre un budget estimatif des travaux à réaliser dans le poste de sécurité avant de pouvoir valider sa proposition.

→ Décision adoptée à l'unanimité des présents

5. Point sur les résolutions à inscrire à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale

- Le mandat des membres du conseil syndical sera à renouveler lors de la prochaine Assemblée Générale. Les candidats sont invités à présenter leur candidature avant l'envoi de la convocation afin que les copropriétaires votant par correspondance puisse participer au vote.
- Vote sur l'affectation sur un livret B des sommes supérieures au fonds ALUR/ LIVRET A / 100 KE.
- Vote sur l'affectation sur un livret B des sommes disponibles au titre des comptes travaux dont les dépenses ne seront pas engagées dans l'exercice.
- Nouvelle demande de la SCI SHOP INVEST d'installer un climatiseur sur la toiture du Bâtiment A.
- Point d'information sur l'évolution des travaux du péristyle
- Vente de l'appartement (estimation FONCIA + 2 autres) + modification à l'EDD
- En cas de refus de la vente, décision de mettre en location le logement
- Décision de remettre en état l'appartement avant sa mise en location

- Obturation du vide-ordures du BAT C

6. Réfection du plafond de la salle de Ping-pong

Proposition de réfection du plafond de la salle de ping-pong à l'aide d'un revêtement acoustique (type fibralithe ?)

Proposition de déploiement d'un isolant phonique brut au plafond de type fibralithe sur la base d'un budget de 3 KE à affiner.

→ Décision adoptée à l'unanimité des présents

7. Suppression des éclairages extérieurs (potelets vert)

Décision à prendre sur la suppression des éclairages extérieurs du jardin (les potelets verts qui ne fonctionnent plus)

Après échange du conseil syndical, il est proposé de supprimer les spots et potelets qui sont hors service dans le patio du Rdc.

→ Décision adoptée à l'unanimité des présents

8. Opération vélo du printemps, date à arrêter

Dépôt des moyens d'identification dans les boîtes aux lettres, affichage, whatsapp: fin mars 2024.

Date limite d'étiquetage par un ruban et une étiquette avec numéro de bâtiment et d'appartement proposée : 27 avril 2024

Le 27 avril 2024, les vélos non identifiés seront évacués.

9. Proposition de Bernard Ropa d'une démarche en vue d'obtenir le label d'Architecture contemporaine remarquable, à la suite d'un travail de recherche mené par un étudiant

Le Conseil syndical donne un avis favorable à la démarche d'un étudiant pour l'étude architecturale du BELVEDERE pouvant aller jusqu'à l'obtention du Label Architecture contemporaine.

→ Décision adoptée à l'unanimité des présents

10. Proposition de renommer les salles

Il est proposé d'attribuer des noms aux salles communes lors des 50 ans de la résidence :

Propositions :

- Kiosque et pavillon.
- Architecte et sculpteur.

→ Ce point sera à proposer à la décision de la copropriété.

11. Traitement des caniveaux et des fosses du parking

Il a été étudié le curage des fosses du parking et des caniveaux. 2 offres ont été transmises au conseil syndical.

Le syndic va solliciter les 2 entreprises pour demander une remise commerciale et sélectionner le moins disant.

Décision adoptée à l'unanimité des présents → Négociation en cours avec les 2 entreprises

12. Modification du règlement de copropriété

La copropriété a décidé lors de la dernière Assemblée Générale ordinaire de confier à un géomètre expert la réalisation d'un modificatif de règlement de copropriété pour la création des lots liés aux locaux VO dans le bâtiment A et au logement des gardiens. Le syndic présentera lors du prochain conseil un devis dans ce sens.

→ Le devis du géomètre a été validé pour un montant de 4 900 €

13. Date du vide Grenier

Le prochain vide-grenier sera organisé le Samedi 25 Mai 2024

14. Réunion des 2 îlots

La prochaine réunion se tiendra le 26 Mars à 18h30

15. Organisation de la prochaine Assemblée Générale

La prochaine Assemblée Générale se tiendra le 30 Mai 2024 à 18H00

Pour mémoire :

1. Point d'information sur la réunion avec le mandataire sécurité

▪ Demande de dérogation de mise en place du désenfumage dans les sas des parkings et la galerie

Une demande de dérogation pour la mise en place d'un désenfumage mécanique dans les sas des parkings et la galerie avait été transmise à la préfecture de police.

Cette dernière demande des pièces complémentaires et des mesures de précaution à prendre puisqu'il n'y a pas de désenfumage dans ces locaux qui le nécessiteraient.

Il va être proposé d'installer un détecteur de fumée afin que le poste de sécurité soit directement informé en cas de sinistre. Nous rappellerons qu'il existe des têtes d'extinction automatique en cas d'incendie.

▪ Dossier de désenfumage du bâtiment B

À la suite des travaux réalisés, de nouvelles mesures de désenfumage ont été réalisées et ces dernières se rapprochent des normes actuelles.

Le dossier est en cours de finalisation par le mandataire de sécurité pour approbation de la prochaine commission de sécurité.

▪ Travaux d'installation de la porte Jean Jaurès

Un point a été réalisé sur ce dossier concernant les modalités de déclaration de cet ensemble qui ne possède pas de classement mais qui accueille du public.

Une autorisation de travaux va être directement déposée par le syndic en préfecture.

Dès approbation de cette dernière, un planning pourra être défini.

2. Travaux de remplacement des ascenseurs du bâtiment B

Suite à la dernière Assemblée Générale, le syndic a passé commande à la société KONE pour la modernisation des Ascenseurs.

Les ascenseurs seront rénovés les uns après les autres (1 seul ascenseur arrêté pendant la durée des travaux) et débiteront à partir du mois du 11 Mars 2024 pour une durée de 16 mois.

L'ascenseur impair Gauche sera rénové avec une période d'immobilisation de 2 mois (Mars et Avril)

L'ascenseur impair Droit sera rénové pendant la période du mois de Mai/juin 2024.

3. Point d'information sur le remplacement des vitrages

L'Assemblée Générale a voté le remplacement des vitrages de l'ensemble du centre sportif.

Au cours du mois de décembre 2023, la société Negro, qui avait été retenue pour les travaux, a transmis ces plans d'exécution qui ont été soumis à l'architecte pour validation.

Pour donner suite au constat d'état des lieux de l'enveloppe du bâtiment aux niveaux 26^{ème} et 27^{ème} étage, il est constaté différents désordres (oxydations des fers/ d'effritement des maçonneries/ infiltrations d'eau...)

L'architecte précise qu'il est impératif de déterminer les détails techniques de reprise des maçonneries et de la ventilation du centre avant l'installation des nouvelles menuiseries.

Une étude va être rapidement menée afin d'avoir une vision globale et permettre l'installation des menuiseries et phaser les travaux futurs.

Les travaux de remplacement des vitrages sont reportés au dernier trimestre 2024.