

CONSEIL SYNDICAL DU 02 04 2024

Prochain conseil :

Le 24 Avril 2024

Membres présents :

Léa BONILLA	☑	Brigitte CHICAL	☑	Marie DUJARDIN	☑	Isabelle MAZIN	☑
Françoise ANENTO	☑	Patrick HENRY	Ex	Françoise FOURIER	☑	Michelle MENI	Ex
Christiane BERTRAND	☑	Gilles DE CONINCK	☑	Jean LECUYER	Ex		
Annik CHARPENTIER	Ex	Laurence DEJUST	ex	Michel GUILLOU	Ex	Bernard ROPA	☑
Stéphane BRIBARD	☑	Mauricette PORTEMANN	☑	Flavien DAREAU	Ex	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.

→ La commission a retenu la proposition de la société LA RATIONNELLE et le contrat débute au 01 04 2024.

2. Présentation du projet de Monsieur ABEN de remplacement du matériel de la salle de sport

Monsieur ABEN a demandé qu'une résolution soit portée à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale concernant le remplacement du matériel disponible dans la salle de sport.

Une présentation du projet est réalisée en séance.

Monsieur Aben va finaliser le projet et transmettre au syndic la version définitive pour ajout des documents à l'ordre du jour.

3. Équipement de musculation appartenant à Monsieur LHOMME

Une grande partie du matériel de musculation (Mécanique) présent dans la salle de sport du centre sportif appartient à Monsieur LHOMME. Ce dernier a décidé d'en faire don au Belvédère et une convention va être rédigée dans ce sens.

Il est convenu de laisser accéder Monsieur GILBERT pour l'entretien et maintenances des équipements existants.

→ Décision adoptée à l'unanimité des présents

4. Point sur le personnel

Un point sur le personnel est fait en séance à la suite de la dernière commission gardiennage.

Des entretiens annuels sont en cours avec les salariés.

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

- Le mandat des membres du conseil syndical et des membres représentant le Belvédère 1 aux 2 îlots 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 puissent participer au vote.
- Placement des fonds sur un livret A / B ou compte à terme et affectation des intérêts.
- Point d'information sur l'évolution des travaux du péristyle
- Présentation et vote du modificatif du règlement de copropriété
- Vente de l'appartement (estimation FONCIA + 2 autres) et mandat au syndic de vendre
- En cas de refus de la vente, décision de mettre en location le logement et de réaliser des travaux
- Cession des anciens locaux Ordures (sur les paliers) du bâtiment A
- Obturation du vide-ordures du BAT C

- Renouvellement du matériel de sport
- Nouvelle demande de la SCI SHOP INVEST d'installer un climatiseur sur la toiture du Bâtiment A.

6. 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 devis du géomètre a été validé pour un montant de 4 900 €

Le modificatif a été réceptionné par le syndic et sera joint à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. Il est demandé au syndic de procéder également à la création d'un lot distinct pour la cave portant le Numéro 401.

7. 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

→ Le syndic informe le conseil syndical que l'ordre de service a été transmis.

À la vue des désordres, il est urgent que des travaux de mise en sécurité soient réalisés.

8. Point sur la réunion avec l'école AURLOM

Une réunion s'est déroulée en la présence des responsables de l'école, le syndic, la Présidente et un membre du Conseil syndical et 2 copropriétaires.

Lors de cette réunion, il a été abordé les différentes difficultés rencontrées par la présence de l'école, et notamment :

- Nuisances sonores
- Propreté des espaces communs
- Circulation dans les espaces communs
- Communication entre l'école et la copropriété

Après échanges, l'école informe des solutions mises en place (Ajout d'une femme de ménage / Ajout d'un Éducateur / Rappel des règles aux élèves / Adaptation de leurs espaces privés/ et il est demandé à l'école que les pauses des étudiants soient réalisées au rdc Rue Danjon et non dans la cour centrale.

Des essais sont en cours.

9. Réunion des 2 îlots

Un point est fait en séance. Le compte rendu sera affiché pour lecture.

10. Point sur les VMC

Il est demandé au syndic de reprendre le dossier de consultation pour la modernisation des moteurs de VMC et le nettoyage des gaines.

Date du vide-Grenier

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

Festivités des 50 ans du Belvédère

Les festivités auront lieu le we du 1^{er} et 2 Juin 2024.

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

CONSEIL SYNDICAL DU 02 04 2024

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 11 Avril 2024 pour une durée de 16 mois.

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

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

À la suite du retard pris sur le démarrage des travaux, l'entreprise KONE va procéder à une gratuité de 6 mois sur le contrat comprenant l'ensemble des ascenseurs.

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.

