



## Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 8 novembre 2017 à 19 h 30

<b>Présents :</b>
M <sup>mes</sup> Aznar, Bertrand, Chical, Fourier, Horvais-Becquerelle, Portemann et Saint-Jore
MM. Aznar, Baroukh, Croiset, Gallois, Kasbarian, Ropa, Sauloup, Schaaf et Soldo
<b>Absents excusés :</b>
M <sup>mes</sup> Deconinck, Fanizzi, Guianvarch, Liotard, N'Guyen et Verdier
MM. Guillou et Zindy
<b>Total : 16 présents votants, 8 absents excusés</b>

En présence de Madame Romieu, gestionnaire du syndic Immo de France.

La présidence de séance : M. Gallois

Le secrétariat de séance : M<sup>me</sup> Fourier

### **DATES DES PROCHAINES RÉUNIONS**

> \* Conseils syndicaux :

>>> Conseil de Décembre : mercredi 13/12/2017 à 19h30

>>> Conseil de Janvier : mercredi 10/01/2018 à 19h30

> \* Réunions de travail :

>>> Commission technique : jeudi 07/12/2017 à 18h

>>> Commission gardiennage : jeudi 07/12/2017 à 19 h 30

Clôture des comptes définitive : mercredi 7 mars à 14 h chez Immo de France

**ASSEMBLEE GENERALE DE COPROPRIETE : 31 MAI 2018 (19h)**

> **COMPTE-RENDU DE LA VÉRIFICATION DES COMPTES** du 12/10/2017 chez IMMO de France > Hélas, (seuls) trois membres du conseil syndical étaient présents pour effectuer cette lourde tâche et pointer des centaines de factures...

> \* Des inexactitudes à rectifier ont été soulignées notamment dans la ventilation de factures entre les îlot 1 et îlot 2.

> \* Imputation induite à la résidence de vacances du mandataire de sécurité qui nous seront remboursées et d'une facture de l'ancien pisciniste datant de mai 2017 alors que son contrat s'est terminé en 2016.

> \* une simulation de l'état de nos dépenses sera faite mi-décembre pour savoir si l'état des finances nous permet d'engager certains petits travaux complémentaires sans entraîner un dépassement du budget.

> \* Lors de la prochaine assemblée générale du 31 mai 2018, plusieurs comptes travaux des exercices précédents vont pouvoir être soldés : ascenseurs bâtiment B (sans dépassement), fermeture bâtiment C (compte créditeur), escalators (compte légèrement débiteur pour payer

le désamiantage et le bureau d'étude technique), cour anglaise (compte créditeur), nouvelle chaufferie et pose d'une résine au sol dans le local de la cuve à fioul (sans dépassement). Une commission financière est prévue prochainement pour re-pointer les comptes avant leur clôture définitive qui aura lieu le mercredi 7 mars à 14 h chez Immo de France en vue de leur approbation par l'assemblée générale.

>

> **COMMISSION TECHNIQUE**

>

> \*VMC: le grutage de matériels le lundi 06/11/2017 a permis de lancer les travaux de remise en état totale des VMC en toiture des Bât A, B et C (caissons, trainasses et moteurs).

> La durée des travaux pour l'ensemble des bâtiments est estimée à deux mois environ.

> Pour mémoire, ces travaux de près de 100 000 € sont rendus possibles grâce aux économies générés par la signature du nouveau contrat de chauffage qui les autofinance (dans le cadre du contrat P3).

>

> \* La pose gracieuse par le chauffagiste DT d'une climatisation réversible au poste de sécurité est imminente. Il conviendra peut-être dans un second temps de calorifuger et isoler portes, plafond et murs du poste de sécurité.

>

> \* un rapport de TECHMOHYGIÈNE nous alerte sur l'état défectueux de la colonne "nord" des vide-ordures du Bât B (parois en Fibrociment fissurées). Une décision de fermeture définitive de ce vide-ordure sera soumise à la prochaine Assemblée générale (les travaux de remise en état étant beaucoup trop coûteux du fait de la présence d'amiante dans les matériaux existants). Des devis doivent être demandés pour l'occlusion éventuelle des vidoirs.

>

> \* DT doit être relancé pour la pose d'une nouvelle pompe dans le bassin du rez-de-chaussée (à titre gracieux).

>

> \*Contrôle d'accès au rez-de-chaussée du Bât B par le sas : validation du devis de la société DERQUENNE (hors raccordement électrique au réseau de l'immeuble pour lequel un devis est demandé)

> Le codage des badges VIGIK sera fait après une campagne de recensement de tous les badges possédés par les résidents (numéro gravé sur le côté métallique de chaque badge)

>

> \* Digicode de la porte du local à poussettes sous les escalators : le devis de la société DERQUENNE est également validé. La porte va être changée et des racks pour attacher poussettes, vélos et trottinettes vont être mis en place.

>

> \* la résistance du sauna Hommes doit être changée. Le projet de changement des fours envoyé par un résident est rejeté à l'unanimité des présents.

>

> \* Rénovation des escaliers extérieurs abîmés entrée Jaurès : l'ordre de service a été envoyé à l'entreprise chargée des travaux. Une partie de la facture sera imputée à Thyssen.

>

> \*Portes extérieures en verre : les freins de portes ont été réglés et/ou changés par l'entreprise Ferme-tur.

> La porte d'accès par interphone au Bât B rue Danjon nécessite d'être renforcée mais la fragilisation des dalles du sol risque de poser problème. Etude en cours.

> En vue de la prochaine visite de la commission de sécurité, toutes les batteries des installations de sécurité incendie ont été changées.

> \* Le nettoyage du parking n'a pas été effectué comme prévu aux vacances de Toussaint malgré notre ordre de service : des explications sont demandées à l'entreprise de nettoyage SAMSIC. Le nettoyage aura vraisemblablement lieu aux vacances de Noël.

>

> \* Revêtement inapproprié des pavés de verre à étanchéifier au-dessus de l'espace vert vitré du rez-de-chaussée : l'entreprise responsable de ces travaux non satisfaisants n'ayant jamais répondu à nos réclamations, le règlement de sa facture a été bloqué et d'autres devis pour refaire le travail sont sollicités (SOPREMA, ETEX, etc.)

>

> \* Demande de changement des cartes électroniques du coffret de gestion de l'ouverture/fermeture des portes de Parking : l'ordre de service a été passé à la société Koné il y a un mois. Koné est venue une première fois mais n'a pu réparer. Plusieurs relances ont été faites depuis et le syndic a menacé de dénoncer le contrat si le retard des interventions perdurait.

>

> \* Le rapatriement des archives 2007 (travaux, diagnostics, rapports d'expertise) du Belvédère est acté avec le syndic avant leur destruction par la société PROARCHIVES (qui ne conserve que les dix dernières années).

>

> \* Portes coupe-feu : la pose de celle qui a été remplacée par l'entreprise BOUVIER au 2e sous-sol doit être validée par notre mandataire de sécurité (GIFFARD) avant que d'autres réfections puissent avoir lieu. L'ordre de service pour la remise en état de toutes les portes coupe-feu est parti il y a plusieurs semaines : relance à faire...

>

> \* Un rdv avec MONOPRIX est intervenu en lien avec de nouvelles fuites dans nos sous-sols.

>

> \* Vide sanitaire du 26e étage : des devis urgents ont été demandés à différentes entreprises pour les travaux à entreprendre pour améliorer la situation :

- réfections des bandes étanches défectueuses des colonnes passant dans le vide sanitaire pour y réduire l'apport d'humidité. Eventuellement réfection de toutes les conduites en PVC.

- fixation des couvertines des garde-corps en terrasse du 26<sup>e</sup> étage centre sportif et réfection des joints défectueux pour rétablir l'étanchéité.

- percement de 4 souches d'aération entre le vide sanitaire et la terrasse.

> \* Une invasion du Belvédère par les fourmis commence à poser des problèmes liés à la prolifération des "jardinières" sur le loggias.... Une réflexion doit être engagée à ce sujet.

>

### > **GROUPE DE TRAVAIL SIGNALÉTIQUE**

La mission principale confiée à ce groupe par le conseil syndical est de redéfinir les flux de personnes ayant accès à la résidence tout en maîtrisant mieux qu'actuellement les passages

en fonction des besoins (accès aux parties privatives à différencier des accès aux locaux professionnels, commerciaux, médicaux...)

Après recensement de la signalétique existante et une étude des flux possibles, différentes propositions sont en cours d'examen pour répondre aux multiples besoins tout en renforçant la sécurité des parties privatives.

La rénovation de la signalétique tiendra compte du contrôle d'accès au RdC du Bât B par les gardiens par l'interphone rue Danjon et, pour le sas côté galerie, par la pose prochaine d'un digicode doublé d'un boîtier VIGIK.

Elle devra aussi diriger efficacement les livreurs, poussettes, étudiants, personnes à mobilité réduite.... vers les accès de plain-pied (et l'escalier extérieur) côté rue Danjon en les informant dès l'entrée Jaurès où toutes les destinations seront indiquées visiblement depuis l'extérieur.

A cet effet, la numérotation des accès rue Danjon fait actuellement l'objet d'une demande officielle.

La signalisation à l'intérieur de la résidence (galerie du RdC, RdC du Bât B, jardin / patio du 1er étage) devra guider les visiteurs selon des indications précises et bien lisibles.

Il n'est pas exclu d'étudier la mise en place par la suite de dispositifs dissuasifs pour réduire les passages dans la résidence entre la rue Danjon et l'avenue Jaurès.

### **> GROUPE DE TRAVAIL PISCINE**

Mis en place après l'AG 2017 des 2 îlots pour aider les 2 conseils syndicaux à gérer les investissements sur cet équipement emblématique de notre résidence mais vieillissant. Rassemblement de données sur maintenance / rénovation technique, entretien / gardiennage quotidien, fréquentation / usages, coûts / nouvelles offres techniques. Au passage, reconstitution des plans disparus du 26e (étage technique) et du 27e étage.

Déjà produit : première analyse fréquentation sur 4 mois, nouvelle grille des tâches pour le gardien (fournie au nouveau remplaçant), plans en cours avec installations techniques et premier historique des travaux.

A venir (fin novembre) : fréquentation sur un an, plans terminés / dépenses par installation, divers systèmes de contrôle d'accès ;

**Le conseil syndical souligne la nécessité pour le groupe de mener au plus vite le diagnostic technique des installations afin d'envisager si nécessaire des travaux de remise en état de la piscine sans attendre un incident majeur.**

**L'arrêté du 7 septembre 2016 modifiant l'arrêté du 7 avril 1981 permettant de ramener à une fois par an les vidanges des piscines au lieu de deux auparavant, il a été décidé de ne pas vidanger la piscine en novembre comme cela avait été annoncé. Le centre sportif ne sera donc pas fermé en novembre. Cette disposition étant conditionnée à un entretien journalier de la piscine, il est demandé aux employés du centre sportif d'effectuer rigoureusement et quotidiennement ce nettoyage.**

### **> COMMISSION GARDIENNAGE**

A la demande des employés du centre sportif, un nouveau planning de leurs horaires est adopté à l'unanimité des présents (6 X 6 heures par semaine et un repos hebdomadaire légal de une journée et demi). Ce nouveau planning n'entraîne aucune modification des horaires d'ouverture du centre sportif.

Le conseil syndical vote à l'unanimité le principe d'un chèque cadeau à offrir au nom des copropriétaires à Sonia, à l'occasion de la naissance de son deuxième enfant.  
Le carnet sanitaire de la piscine a été porté à la DASS pour validation. La DASS l'a validé et confirmé la légalité d'une seule vidange annuelle de la piscine.

### > QUESTIONS DIVERSES

>

> \* **Effractions avec vols dans les box des parkings** : 7 box ont été récemment fracturés dans les sous-sols avec le même mode opératoire sur les anciens systèmes de fermeture : le voleur a pu crocheter avec un pied de biche la barre horizontale de chaque côté de la porte. Le conseil syndical recommande aux résidents de changer ou de renforcer ces anciens systèmes

> Une réunion d'information pour les personnes intéressées par le **changement groupé de leur tableau électrique privatif** aura lieu le jeudi 14 décembre à 19 h 30. Il sera procédé au recensement des besoins afin de lancer rapidement une consultation auprès des entreprises.

> \* **Boîtes aux lettres** :

> La demande présentée par M. Buck pour remplacer les boîtes aux lettres par des modèles davantage normalisés est rejetée à l'unanimité des présents pour une raison de manque de place et de coût. En revanche, le conseil syndical doit travailler afin de ré-homogénéiser les étiquettes des boîtes aux lettres.

>

> \* **AMAP** : le conseil syndical donne à l'unanimité son accord au projet d'AMAP dans la résidence sous réserve que cette opération soit exclusivement réservée aux résidents du Belvédère. Sous réserve de l'accord du conseil syndical de l'îlot 2, il se prononce également en faveur de la mise à disposition 1) de la salle de ping-pong deux heures par semaine pour la distribution des fruits et légumes 2) et d'une boîte aux lettres dans la galerie commerciale. Le conseil syndical pourra revenir sur cet accord à tout moment, notamment si le nettoyage de la salle ne donnait pas satisfaction.

> Le Cs autorise, moyennant une rétribution, l'un des résidents à organiser dans les locaux communs une séance shooting pour des photos de robes de mariée.

> \* Activités conviviales à venir :

Samedi 7 et dimanche 8 avril au matin 2018 : grande brocante du Belvédère

>

> Le conseil se termine à 22 h 30

**SI CE N'EST DÉJÀ FAIT, INSCRIVEZ-VOUS À LA LETTRE D'INFORMATION DU BELVEDERE EN ENVOYANT UN MAIL À :**

[belvedere.infos@gmail.com](mailto:belvedere.infos@gmail.com)>

**Retrouvez ce compte-rendu et suivez la vie du Belvédère sur : <http://conseil-syndical-belvedere.eklablog.fr> (mots clés sur moteurs de recherche : « Blog du Belvédère » ou « conseil syndical Belvédère »). Vous pouvez communiquer avec le conseil syndical et vous inscrire à la lettre d'information en adressant vos remarques et/ou demandes à [blogdubelvedere@hotmail.fr](mailto:blogdubelvedere@hotmail.fr) ou dans la boîte à lettres 333 du bâtiment B.**