



## Le Belvédère

### CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 14 octobre 2015 à 19 h 30

En présence de Madame Romieu, syndic, Immo de France  
et de Monsieur Gaiao, mandataire de sécurité

<b>18 présents (votants) :</b>
M <sup>mes</sup> Aznar, Bertrand, Deconinck, Fourier, Guianvarch, Horvais-Becquerelle, Liotard, Portemann, Saint-Jore et Verdier
MM. Aznar, Baroukh, Croiset, Gallois, Petit, Sauloup, Sitbon et Soldo
<b>6 absents (non votants) :</b>
M <sup>me</sup> N'Guyen
MM. Hadj, Kasbarian, Ropa, Vicaire et Zindy
<b>Nombre de présents votants : 18 sur 24</b>

**Présidence : J. Gallois**

**Secrétariat : F. Fourier**

### **1° INFORMATIONS SUR LE DÉSENFUMAGE DU BAT. B (données par M. Gaiao)**

Le dernier contrôle de notre installation par VERITAS laissant apparaître une conformité acceptable mais encore imparfaite, la Préfecture de Police nous a accordé son avis favorable (juillet 2015) tout en nous enjoignant d'identifier les causes des défauts subsistants pour les corriger dès que possible.

Nous sommes actuellement en attente des résultats d'une exploration vidéo des conduits évacuateurs de fumées, de diverses mesures techniques et vérifications. Le résultat des investigations en cours conditionnera les mesures à prendre pour que la qualité du désenfumage soit conforme à la réglementation d'ici la prochaine visite de la Préfecture de Police prévue en 2018.

Un nouveau point sera fait par M. Gaiao dans un mois environ.

### **2° POINT SUR LES ROBINETS DE RADIATEURS ET LE CHAUFFAGE**

Au jour du conseil, seuls 100 robinets sur 400 inscrits ont pu être changés. La configuration d'origine de certains robinets a posé problème voire a empêché leur changement : une étude a été lancée par le chauffagiste (D&T) pour soumettre une solution à la copropriété.

La météo nous a imposé de remettre le chauffage avant la fin des travaux (ordre de relance du chauffage a été donné le 11 octobre) mais, lors de la remise en eau des

circuits de chauffage, des dégâts des eaux successifs (sur les robinets posant problème en particulier) ont obligé inopinément notre chauffagiste (D&T) à des interventions d'urgence nuit et jour (réparation des installations défectueuses, pompage des eaux d'inondation...) et à la vidange en urgence d'une partie des colonnes. Priorité ayant été donnée à l'urgence, les interventions de D&T ont été effectuées sans forcément avoir eu le temps d'en aviser le conseil syndical. N'ayant donc pu répercuter sur le champ toutes ces informations aux résidents inquiets de ne pas être chauffés le moment venu, le conseil syndical les prie instamment de bien vouloir accepter ses excuses.

Pendant l'hiver, une équipe de D&T passera dans les appartements de tous les bâtiments sur demande des résidents pour dégripper les robinets bloqués et éviter ainsi certains changements non nécessaires. Les robinets qui resteront à changer le seront après la saison de chauffe à partir de mai/juin 2016.

Au vu des difficultés rencontrées, de la vétusté des installations concernées et sur demande de certains copropriétaires, D&T envisage de proposer ultérieurement (date indéterminée) une possibilité de remplacement des radiateurs pour ceux des résidents qui le souhaiteraient (travaux privés).

### **3° SÉCURISATION DE L'ACCÈS AU RDC TOUR B PAR LE SAS**

Compte tenu de problèmes récurrents à ce point d'entrée situé entre la galerie commerciale et les ascenseurs du bâtiment B, ce dossier va être réétudié sérieusement et sa conformité soumise à l'appréciation de M. Gaiao avant d'être présenté à nouveau aux résidents lors de la prochaine Assemblée générale de copropriété. M. Gaiao a déjà informé la Préfecture de ce projet d'isoler la galerie du bâtiment B dans le cadre du reclassement de l'IGH. La conformité du choix d'un type de manoeuvre des portes du SAS avec le règlement de sécurité incendie a en outre été évoquée avec M. Gaiao afin de pouvoir être prise en compte en temps utile.

### **4° VÉRIFICATION DES COMPTES**

Elle a eu lieu chez Immo de France, le 29 octobre, par mesdames Bertrand et Deconinck et M. Gallois. Aucune irrégularité n'a été constatée.

Si la plupart des postes budgétaires sont à l'équilibre par rapport aux prévisions, voire en deça, quatre sont en dépassement :

- les frais de remplacement des gardiens en forte augmentation sont dus aux trois longues absences pour congés maladie qu'il y a eu cette année et qui ne pouvaient être anticipées.
- L'augmentation de la consommation d'eau est quant à elle due en grande partie aux travaux Sprinklers.
- Les travaux non suffisamment provisionnés des bâtiments A et B sont dus pour leur part aux colonnes d'évacuation qui cèdent et qu'il faut changer en urgence. Le conseil syndical planche actuellement sur un contrat de curage avec un nouveau système qui, outre la partie curative, permettrait de faire un diagnostic préventif. Les colonnes d'évacuation des eaux usées, pluviales et vannes constituent un enjeu prioritaire compte tenu des sommes que les travaux effectués en urgence représentent.
- Plusieurs contrats ont subi des hausses importantes et vont faire l'objet de renégociation. Il en est ainsi du contrat avec la société de ménage Samsic. A ce propos, cette entreprise de ménage n'étant pas au service des non-

résidents, ni à celui de copropriétaires "indélicats" irrespectueux du règlement de copropriété, il a été suggéré de prendre les mesures suivantes:  
1/ Les frais de nettoyage dus aux déchets laissés sur place par les étudiants et stagiaires au niveau du patio pourront désormais incomber aux organismes qui les reçoivent  
2/ les frais d'évacuation des encombrants laissés à un emplacement inadéquat ainsi que les frais de remise en état des parties communes dégradées ou salies à l'occasion de travaux privatifs seront désormais refacturés aux copropriétaires responsables.

La prochaine vérification des comptes aura lieu le 21/12/2015 à 14 h.

### **5° GARDIENNAGE**

La négociation annuelle obligatoire (NAO) entre le syndic et le représentant du personnel a donné lieu à une première rencontre au cours de laquelle les dates ont été fixées et les sujets à discuter listés. A l'unanimité, le conseil syndical se rallie aux préconisations du syndic.

### **6° APICULTURE AU BELVÉDÈRE**

Suite à la demande de plusieurs membres du Conseil syndical, une apicultrice urbaine habitant rue Adolphe-Mille dans le 19<sup>ème</sup> arrdt (où elle entretient depuis 15 ans 8 ruches et 4 autres à la campagne) est venue proposer d'installer à partir du printemps prochain deux de ses ruches à l'essai pour un an dans le patio vitré de la galerie commerciale. Elle s'engage à en assurer l'entretien. Elle se propose auparavant d'animer une réunion d'information à ce sujet auprès des résidents.

Sous réserve du respect de la législation en la matière (étude en cours), le conseil syndical soutient à l'unanimité ce projet dont la vocation est avant tout pédagogique et à but non lucratif.

### **7° COMMUNICATION/LOISIRS**

**Le centre sportif et la piscine seront complètement fermés du lundi 16 novembre au vendredi 20 novembre inclus pour l'opération obligatoire bi-annuelle de nettoyage.**

Des travaux de jardinage sont prévus le samedi 21 novembre et/ou dimanche 22 en fonction du temps : plantations, ramassage des feuilles, taille des arbres et arbustes. Toutes les bonnes volontés sont les bienvenues...

### **CALENDRIER DES PROCHAINES RÉUNIONS**

Conseil syndical : 18 novembre 2015 à 19h30 et 16 décembre à 19 h 30

Vérification des comptes chez Immo de France : lundi 21/12/2015 à 14 h

Commission gardiennage : mardi 10/11/2015 à 19 h

Commission énergie : nouvelle date à fixer sur demande de Martine Liotard

AG des deux îlots : mercredi 04/11/2015 à 19 h 30

**Le conseil se termine à 22 h 10**