



Le Belvédère

Présents :

M^{mes} Bertrand, Fourier, Liotard, Perraudin et Saint-Jore
MM. Aznar, Baroukh (départ 22 h), Croiset, Gallois, Petit, Sauloup, Sitbon (départ 21 h 30), Soldo et Vicaire

Absents excusés et/ou représentés :

M^{me} N'Guyen (M. Gallois) et M^{me} Guianvarch (M. Gallois)
M. Zindy

Nombre de présents : 14 présents, 2 représentées : 16 votants.

CONSEIL SYNDICAL 18 décembre 2013 – 19 h 30

1° La présidence de séance : M^{me} Perraudin

2° Le secrétariat de séance : M^{me} Fourier et M. Gallois

3° Point général sur les relations avec Immo de France

Suite à un courrier au syndic, la présidente du Conseil syndical (CS) a rencontré M. Sakanoko, responsable d'Immo de France, afin de lui faire part des insatisfactions et attentes du Conseil syndical à l'égard de la gestion d'un certain nombre de dossiers. M. Sakanoko a notamment confirmé que le gestionnaire, M. Porcher, devait revenir le mercredi matin au Belvédère en plus du vendredi matin afin de traiter sur place les nombreux dossiers en souffrance.

4° Rapports des Responsables de Commissions

Commission technique/ entretien : M. Croiset

- Avancement du dossier sprinklers. Le dossier marché a été reçu le 18 décembre 2013. ETC Giffart a rencontré le Conseil syndical afin de lever les dernières

restrictions relevées dans le projet de contrat par la commission technique du Conseil syndical. Le contrat doit être signé au plus vite afin que la résidence puisse payer les acomptes avec une TVA réduite à 7 % « sous réserve de la fourniture des sous-détails des prix avec communication de l'unité de mesure référente hors ensemble et sous réserve de substitution du plan du premier sous-sol des cheminements techniques protégé (CTP) par le plan du dossier de consultation des entreprises (DCE) et ceci dans un délai de 20 jours calendaires à partir de ce jour » (ajout du Conseil syndical au projet de contrat). Des lettres d'intention de commande ont déjà été envoyées afin que l'entreprise prépare sa facturation.

- Le Conseil syndical a demandé au gestionnaire d'envoyer aux copropriétaires des lettres d'information et de prévoir un affichage sur ces travaux et leur déroulé. **Il est rappelé aux copropriétaires que tous les box doivent être rendus accessibles pour les travaux le 15 janvier 2014 impérativement. Pour des raisons liées à la sécurité incendie, tout stockage d'objets ou de meubles divers est strictement interdit dans les box qui doivent être utilisés exclusivement pour le stationnement de véhicules. Le syndic se réserve le droit de faire ouvrir les box qui n'auront pas été rendus accessibles par leur propriétaire par huissier et ceci à leurs frais.**
- Point devis pour ramonage des gaines de VMC : trois devis ont été reçus pour tous les bâtiments de la part de Delostal et Thibault (D&T), ISS et Techmohygiène, d'environ 20 000, 12 000 et 8 000 euros respectivement, les deux derniers ne prévoyant que le ramonage. Ce nettoyage des gaines de VMC n'a jamais été fait dans l'immeuble. Le Conseil syndical décide d'écarter l'offre de D&T et demande des précisions et un chiffrage complémentaire aux deux autres entreprises. **Il est rappelé que les hottes aspirantes de cuisine ou ventilations de salle de bain ne doivent pas être branchées sur les VMC.** Il est en outre rappelé que les copropriétaires doivent laisser l'accès de ces installations dans le cadre de l'entretien général des réseaux communs.
- Le digicode du local à vélo n'est toujours pas posé. Relance du syndic sur ce sujet afin que les résidents ne montent pas leur vélo dans les ascenseurs.
- Travaux d'étanchéité et de végétalisation de la terrasse de la salle de réunion : la commission du Conseil régional a repoussé l'instruction du dossier de subventions pour le Belvédère à sa session d'avril 2014. Les travaux d'étanchéité et de végétalisation de la terrasse interviendront donc après la décision du Conseil régional.
- Discussion sur le problème récurrent des pompes de piscine gênantes d'un point de vue phonique pour certains résidents des derniers étages du bâtiment B.

Commission financière : M. Gallois

- La **vérification des comptes** a eu lieu chez le syndic le lundi 18 novembre à 14 h. Aucune irrégularité n'a été relevée par les membres du Conseil syndical présents.
- Point sur la régulation de chauffage de D&T : la facture de régulation de 70 000 euros qui avait été bloquée par le Conseil syndical va être payée après vérification des factures de la fourniture d'énergie primaire par la CPCU. Cette dernière correspond à une augmentation de 23 % sur les 30 % imputés à la copropriété par D&T. Le CS souhaite revoir au plus vite M. Barrier de la société Etudes et Fluides afin d'avoir des explications sur le delta des 7 % restants inexpliqué à ce jour.

Commission Communication : M. Aznar

Une galette des rois des résidents du Belvédère est organisée par le Conseil syndical le dimanche 12 janvier 2014 à partir de 16 h dans la salle de réunion.

Groupe de travail « sécurisation des accès » : M. Soldo

Suite à la série d'agressions et de cambriolages qui ont eu lieu dans l'enceinte du Belvédère ces derniers mois, ce groupe de travail doit présenter à la prochaine assemblée générale de copropriété plusieurs projets visant à restreindre ou mieux contrôler l'accès de la résidence. Le point préalable en cours de travail est la question de la réglementation afin que le(s) dispositif(s) proposé(s) soi(en)t conforme(s) aux dispositions légales régissant l'immeuble (notamment aux prescriptions de la Préfecture de police).

Groupe de travail « rénovation thermique » : M^{me} Liotard

Deux rendez-vous ont eu lieu avec la « SEM (société d'économie mixte) Energie positive » sur le tiers-financement et l'agence parisienne du climat. Le Belvédère pourrait devenir l'une des copropriétés pilotes (il n'y en a que 12 à Paris) afin de pouvoir bénéficier d'un audit thermique préalable à tout diagnostic.

M^{me} Liotard présentera les objectifs et la philosophie de ce projet lors de la prochaine Assemblée générale de copropriété.

Commission des deux îlots : M. Petit

Compte rendu de l'assemblée générale des deux îlots du 16 décembre 2013.

Celui-ci sera très prochainement affiché et disponible sur le blog de la résidence.

<http://conseil-syndical-belvedere.eklablog.fr>

Commission Gardiennage (M^{me} Saint-Jore)

- Point sur les rencontres qui ont eu lieu avec le délégué syndical dans le cadre de la **négociation annuelle obligatoire** (NAO).
- Nouvelle discussion sur les **décomptes des jours de congé** des gardiens et leur tenue vestimentaire (achat ou non d'une tenue de travail par la copropriété).
- Face aux difficultés récurrentes concernant **la société de remplacement PASS**, le Conseil syndical étudie les devis d'autres sociétés de prestations de service pour le remplacement ponctuel des gardiens. Il décide de prendre à l'essai l'une des sociétés, Sirin/AUSP, pour les remplacements du dimanche pour lesquels ses prestations sont moins chères.

Prochain Conseil syndical : mercredi 29 janvier 2014 à 19 h 30

Conseil syndical suivant : 26 février 2014 à 19 h 30

Rénovation énergétique : mercredi 15 janvier à 19 h 30

Commission technique : mercredi 15 janvier à 18 h 30

Commission gardiennage : mercredi 22 janvier à 19 h 30

Le Conseil syndical se termine à 22 h 20.

Présidente de séance : Raphaëlle-Laure Perraudin

Secrétaires : Françoise Fourier et Jérôme Gallois