



Le Belvédère

Présents :

M^{mes} Bertrand, Guianvarch, Liotard, Perraudin et Saint-Jore
MM. Baroukh, Croiset, Gallois, Sauloup et Zindy (départ 21 h 25)

Absents excusés et/ou représentés :

M^{mes} N'Guyen (M^{me} Guianvarch) et Fourier (M^{me} Perraudin)
MM. Aznar, Petit, Sitbon, Soldo (M^{me} Bertrand) et Vicaire

Nombre de présents : 10 présents, 2 représentées : 12 votants.

CONSEIL SYNDICAL

25 septembre 2013 – 19 h 30

En présence de M. Porcher, syndic et mandataire de sécurité (Immo de France)

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

2° Le secrétariat de séance : M. Gallois

Le conseil enregistre la démission de Madame Colette Ouairy suite à son déménagement. Le Conseil rend hommage une nouvelle fois à l'action de Madame Ouairy durant sa présidence du Conseil syndical pendant près de 4 années. Le Conseil syndical compte désormais 17 membres.

3° Rapports des Responsables de Commission :

Commission technique et entretien (Monsieur Croiset)

- Les travaux de réfection de l'étanchéité de la **toiture de la salle de réunion** par complexe étanchéité + végétalisation vont commencer cet automne (société Soprema). Les travaux devraient durer 6 semaines. Un dossier doit toutefois encore être instruit au plus vite par le syndic auprès de la région Ile de France pour obtenir une subvention du fait de la végétalisation.

- **Travaux sprinklers.** Le dossier de marché communiqué par ETC n'est pas satisfaisant. La Commission technique a transmis au syndic une note de deux pages énumérant toutes les anomalies ou manques relevés dans le projet de contrat. Parmi les points les plus importants : 1° Le contrat de maîtrise d'œuvre n'est pas satisfaisant et ne garantit pas une bonne conduite des travaux en vue de l'obtention du certificat de conformité R1. 2° Le CS refuse de payer 30 % d'acompte à la commande soit environ 120 000 euros. 3° Le dossier ne s'appuie sur aucun document graphique et certains documents contractuels manquent. Le Conseil syndical attend donc une nouvelle proposition de contrat pour signer le marché, signature qui a donc été repoussée. Le Conseil syndical insiste auprès du syndic pour que la TVA à 7 % soit maintenue pour 2014 dès le moment où un premier acompte sera payé à l'entreprise en 2013.
- Des travaux sont à venir au **Monoprix**. De l'amiante a été repéré en sous-face de la dalle du plancher haut du rez-de-chaussée et a fait l'objet d'un diagnostic. Monoprix va prendre à ses frais les travaux de désamiantage. Parallèlement à la rénovation du magasin, deux issues de secours vont être créées sur la rue de Lorraine tandis que les deux qui ouvrent actuellement sur la galerie commerciale du Belvédère vont être condamnées. Un projet de dispositif de désenfumage mécanique de la surface commerciale est à l'étude et fera l'objet, comme le reste des travaux, du dépôt d'un dossier complet auprès du conseil général puis de l'assemblée générale. Pendant les travaux (18 mois par phasage), il est prévu que le magasin reste ouvert.
- **Cour anglaise** (côté rue Danjon) : suite à des inondations dans certaines caves cet été et en dépit du surplus de sable qui avait déjà été amené, deux solutions sont à l'étude : couvrir la cour ou étanchéifier le sol de la cour anglaise. Des devis sont en attente.
- **Local vélos** : suite à la demande de plusieurs copropriétaires, deux devis des sociétés FAY et Edimelec ont été reçus afin de poser un digicode au local vélo afin d'éviter aux résidents de monter et descendre chercher la clé auprès des gardiens. Ils sont à l'étude. Pour des questions de sécurité, le code serait changé régulièrement. Une nouvelle opération destinée à enlever les vélos abandonnés va prochainement être lancée.
- Un nettoyage complet de la **salle de ping-pong** est demandé à la société Samsic.

Commission financière (M. Gallois)

- La vérification des comptes a eu lieu chez le syndic le mardi 10 septembre à 14 h. L'attention des membres de la commission financière a été attirée sur l'augmentation des mensualités de chauffage. La majoration des provisions mensuelles facturées par le chauffagiste Delostal et Thibault (D&T) depuis février 2013 est passée de 37 282.03 € TTC d'octobre 2012 à janvier 2013 à 52 106.22 € TTC de février à avril 2013. La facture de ce surplus est en partie bloquée et une explication est demandée au chauffagiste D&T. La période de chauffe a été plus longue l'hiver dernier (jusqu'au 15 juin 2013) en raison du froid mais cela n'explique pas le surplus de facturation appliqué dès février.

- Surveillance de l'état des contentieux de la résidence.
- Pour le moment, la facturation EDF ne fait pas l'objet d'un tarif négocié : il est demandé au syndic de se rapprocher d'EDF afin de bénéficier d'un « conseil tarifaire ».
- Etude à venir pour mutualiser les lignes téléphoniques des parties communes de la copropriété (ascenseurs, poste de sécurité) afin de bénéficier d'un abonnement groupé plus avantageux.
- Confirmation que le solde des travaux SSI (sécurité incendie) interviendra sur l'exercice comptable 2013.

Commission Gardiennage (M^{me} Saint Jore)

- point congés payés. En raison d'une mauvaise gestion du planning des congés par le syndic, le dépôt d'un grand nombre de congés au mois de mai 2013 a entraîné un recours accru à la société de remplacement PASS.
- Le conseil syndical renouvelle sa demande au syndic pour que les plannings de congés et de formation soient établis en début d'année et que les demandes de congé soient considérées en fonction du planning établi afin d'éviter d'avoir 2 remplaçants en même temps.
- Frais de transports : dorénavant, le justificatif des titres de transport sera demandé à tous les employés afin qu'il puisse bénéficier du remboursement d'une partie de ce titre de transport.
- Une rencontre en vue de la prochaine négociation annuelle obligatoire (NAO) est bientôt prévue avec le représentant syndical.
- Point sur les pauses de midi des gardiens de piscine.
- Débat autour d'une demande de congé sans solde.

Commission Espaces verts (M. Gallois)

- Le grand charme qui est dans le patio central doit être élagué cet automne, car il ne l'a pas été depuis plusieurs années et il risque de tomber en cas de grand vent.
- De nouvelles plantations d'arbustes et de plantes vivaces seront faites en novembre.
- La jachère fleurie côté Danjon sera entièrement renouvelée au printemps.
- Les premiers composts sont à maturité et seront utilisés pour les plantations et l'engrais des rosiers.

4. Questions diverses

- Un projet est à l'étude afin d'organiser **des activités sportives** dans les locaux de la résidence (gymnastique, pilate etc.). Un juriste a déjà été consulté qui a confirmé que ce type d'activité était tout à fait possible à condition de respecter certaines règles (constitution d'une association loi 1901 notamment). Le dossier sera présenté à la prochaine AG des deux ilots. Les personnes intéressées peuvent d'ores et déjà se manifester à l'adresse suivante : blogdubelvedere@hotmail.fr
- Le Conseil syndical donne son accord à la demande de Madame Annie Anjollini, résidente du bâtiment A1, afin qu'elle organise **une soirée projection d'un film sur « La Bolivie » dans la salle de réunion du Belvédère le samedi 14 Décembre à 19h30**. La projection sera suivie d'une petite collation (voir affichage prochain sur les tableaux)

- Prochain Conseil syndical : **mercredi 6 novembre à 19 h 30**
- Commission technique exceptionnelle (validation du dossier sprinklers) : **mercredi 16 octobre à 19 h 30**
- Commission gardiennage : date à venir en fonction de la NAO

- Le conseil syndical se termine à 23 h 15.
-
- Président de séance : Raphaëlle-Laure Perraudin
- Secrétaire : Jérôme Gallois