

Le Belvédère

Conseil Syndical

3 juillet 2012. 19h30

Présents : M ^{mes} Ouairy, Liotard, Perraudin et Saint-Jore (départ 20 h 10 puis pouvoir Gallois) MM. Croiset, Gallois, Petit, Sitbon et Zindy (départ : 22h)
Excusés représentés : M. Vicaire (Petit) M ^{mes} Fourier(Ouairy), N'Guyen (Gallois) et Guianvar'ch (Gallois) Absents excusés : M ^{me} Bertrand, MM. Aznar, Baroukh, Sauloup et Soldo
Nombre de présents et représentés: 9 + 4 et 5 absents

En présence de Daniel Porcher, gestionnaire et mandataire de sécurité.

1° **Le Président de séance :** M. Petit

2° **Le Secrétariat de séance:** M. Gallois

3° Adoption définitive du compte-rendu de la réunion du conseil syndical du 5 juin 2012

4° Interventions des responsables des commissions :

a) **Gardiennage** (rapporteur : Christine Saint-Jore)

Un conflit d'interprétation des dispositions légales concernant les congés payés existe avec le représentant du personnel : une demande d'éclaircissement va être faite auprès de l'Inspection du travail pour respecter la convention collective.

Un courrier va être remis aux chefs d'équipe pour rappeler leurs obligations contractuelles en matière de rondes de nuit, de même qu'en matière de surveillance des entreprises au moment et à la fin des travaux.

L'un des gardiens convoqué à une visite médicale suite à des absences répétées ne s'y est pas présenté. Une autre date va lui être proposée.

Les négociations annuelles obligatoires (NAO) ont repris et sont actuellement en cours.

Rappel important : il est rappelé aux résidents que les gardiens ne doivent pas être sollicités pour effectuer des travaux d'ordre privatif pendant leurs temps de travail.

b) **Technique** (rapporteur : Olivier Croiset) (commission consacrée au dossier des sprinklers)

La commission s'est réunie pour examiner les différents documents afférents au dossier sprinklers. Des problèmes ont été détectés dans le dossier ETC soumis à la dernière Assemblée générale (AG) qui n'apparaît pas satisfaisant en l'état actuel. Une rencontre va être organisée, si possible dès juillet, avec toutes les parties concernées (ETC, VERITAS, le syndic et le conseil syndical).

Le chauffagiste D&T a demandé un délai pour étudier le rapport de la société Etude des Fluides qui a fait l'analyse de ses prestations : une réunion aura lieu en septembre afin d'envisager les mesures à prendre suite aux réponses qui auront été présentées par D&T.

c) **Financière** (rapporteur : Jérôme Gallois)

La vérification des comptes est prévue chez Immo de France le mercredi 5 septembre 2012 à 14 h 30.

Etudes sur la question des consommations d'eau et sur celle du ratio salaires/charges salariales et patronales pour les employés du poste de sécurité suite aux questions soulevées à ce sujet par certains copropriétaires lors et à la suite de la dernière AG :

- Sur la question de l'eau, l'étude montre que des économies importantes ont été effectuées suite à d'importantes fuites auxquelles il a été mis fin. Des problèmes subsistent sur certains compteurs privatifs qui ne fonctionnent pas ou en raison de fuites d'ordre privatif (chasses d'eau et robinets). Un rendez-vous est demandé à la société prestataire PROXISERVE. Des changements de compteurs sont à prévoir. Coût de ce travail inclus dans notre contrat.
- Sur la question des salaires, des éclaircissements seront apportés par écrit aux copropriétaires à l'automne.

La Commission a validé les dépenses engagées pour la fête du Belvédère qui n'ont pas dépassé l'enveloppe impartie (500 euros).

d) **Juridique** (rapporteur : Philippe Petit)

La Commission souhaite obtenir du syndic la liste des mauvais payeurs de même qu'un état récent du contentieux.

Le contrat d'assurances n'est toujours pas satisfaisant. Il sera apporté avec les corrections attendues courant juillet.

e) **Entretien et espaces verts** (rapporteur : Colette Ouairy)

Le contrat de SAMSIC, société de nettoyage, a augmenté de 4,90 % : un recours est engagé pour ramener cette augmentation à un niveau acceptable.

Rappel important : les locaux poubelles ne doivent pas servir pour déposer les gravats des chantiers et les encombrants. S'adresser à la Mairie de Paris 01 53 72 54 00 ou la contacter par internet.

Pour les produits dangereux : contacter le 3975 pour prendre rendez-vous ou les emporter à la déchetterie (adresses au PCS) ;

Un quai de déchargement est à la disposition des occupants du Belvédère pour dépôt de petit mobilier, gros emballages, planches... S'adresser au PCS pour en obtenir les clés.

Le marbre du sol de la rue Danjon, à l'entrée de la galerie, a été nettoyé de ses taches.

Deux devis ont été demandés pour végétaliser le toit de la salle de réunion en même temps que son étanchéité sera refaite.

Le conseil syndical remercie une nouvelle fois l'équipe qui assure l'entretien du jardin.

5° Compléments et actualités par Daniel Porcher :

- a) différences entre parties communes et parties privatives : suite à certaines questions de copropriétaires au syndic, il est rappelé que les fenêtres ne sont pas des parties communes mais privatives.

- b) la peinture du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage du bâtiment B a donné satisfaction ; la réception n'a pas encore eu lieu. Le travail de rafraîchissement du plafond du PCS ne correspondant pas aux attentes, un rendez-vous est demandé à la société pour le reprendre.
- c) Concernant la réfection du sol du bâtiment C, elle devrait avoir lieu au second semestre 2012.
- d) le dossier des pompes de piscine, dernière intervention d'IRISPORTS : réparation d'une pompe en panne.
- e) état actuel du dossier SSI (système de sécurité incendie) : les travaux ne sont pas réceptionnés officiellement. Les dernières mesures de VERITAS sont satisfaisantes.
Une trentaine de bandeaux ont disparu en bas des portes du bâtiment B. Une plainte a été déposée et l'assurance a été saisie.
- f) suivi du procès verbal de la Commission de sécurité de la Préfecture de Police : un devis a été demandé à D&T pour un report d'alarme du groupe électrogène au PCS. Des boîtiers autonomes de sécurité vont être posés dans la salle de sport et dans le hall d'accueil, de plus les ascenseurs triplex vont être rendus compatibles avec le Système de sécurité incendie

6° Questions diverses

Il devra être rappelé, par IMMO de France, aux syndics et à tous ceux qui louent la salle, pour des assemblées générales ou d'autres réunions, que fumer dans le patio et jeter des mégots dans les massifs n'est pas possible.

Le prochain conseil syndical est prévu le mardi 4 septembre à 19 h 30.

Le conseil se sépare à 22 heures 30.

Le Secrétaire
Jérôme Gallois

La Présidente
Colette Ouairy