



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 6 juin 2018 à 19 h 30

Présents :
M ^{mes} Aznar, Bertrand, Bonilla, Chical, Deconinck, Dussaud, Fanizzi, Liotard, Portemann, Saint-Jore et Verdier
MM. Aznar, Baroukh, Bribard, Chappel, Croiset, Gallois, Guillou et Schaaf
Absents excusés :
M ^{mes} Fourier et Horvais-Becquerelle
MM. Kasbarian, Soldo et Zindy
Total : 19 présents votants, 5 absents excusés

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

La présidence de séance : M. Gallois

Le secrétariat de séance : M. Guillou

Prises de dates pour les prochains conseils syndicaux

Mercredi 19/09/2018 à 19h30 et mercredi 10/10/2018 à 19h30.

Madame Romieu annonce aux membres du CS un changement d'assistante chez Immo : Nathalie Frobert va prochainement être remplacée par Stéphanie Paton qui s'occupera désormais du Belvédère.

Election du président du Conseil syndical

Le seul candidat, M. Gallois, est élu à l'unanimité des 19 membres présents, après un scrutin à bulletins secrets.

Proposition de nouvelles méthodes de travail au sein du Conseil syndical

Un tour de table permet tout d'abord la présentation des quatre nouveaux membres du CS : Mesdames Dussaud (bât B) et Bonilla (bât A2) et MM. Chappel (galerie commerciale) et Bribard (bât B). M. Gallois propose ensuite la mise en place de nouvelles méthodes de travail afin d'accroître l'efficacité du CS et de faire davantage participer les membres du CS qui n'ont pas le temps de participer aux commissions.

Une liste des projets et des chantiers à venir va prochainement être diffusée aux membres du CS et chaque membre pourra en choisir un ou plusieurs. Le porteur de projet sera ensuite responsable de l'avancée du/des dossier(s) dont il a la charge et dont il rendra compte au CS lorsque une décision devra être prise. Pour les projets concernant les deux ilots, le porteur de projet travaillera bien évidemment en lien avec un membre du CS du Belvédère 2.

Un tableau de suivi des travaux et des projets sera remis à jour. Il permettra de suivre chaque action menée dans la copropriété (de l'expression du besoin à la réception des travaux ou à la réalisation effective de l'action à mener, en passant par la demande de devis et l'ordre de service).

Les deux commissions existantes continuent de fonctionner pour ce qui concerne les sujets technique et le gardiennage :

- Membres de la commission technique : Mesdames Bertrand, Bonilla, Fourier et Liotard, MM. Chappel, Croiset, Gallois, Kasbarian et Soldo
- Membres de la commission gardiennage : Mesdames Bertrand, Fourier, Chical, Deconinck, Dussaud, Liotard, Saint-Jore et Verdier. MM. Gallois et Soldo

La commission financière et juridique (qui se réunit deux fois par an) comprend Mesdames Aznar, Bertrand, Deconinck, Verdier et MM Chappel, Gallois, Soldo et Schaaf.

Maintien également des 3 groupes ad hoc : Centre sportif, Signalétique, Archives

Deux constats sont faits : la communication avec les propriétaires de la galerie marchande n'est pas suffisante. De même, la communication et l'accueil des nouveaux résidents doivent être renforcés.

J. Gallois propose en outre que soient nommés des médiateurs au sein du CS afin de l'assister dans les problèmes de voisinage : Anne Dussaud se propose.

Un projet d'informatisation du poste de sécurité, qui doit faciliter notamment les relations entre le syndic et les PC de sécurité, est à l'étude.

Compte rendu de l'AG du 31 mai et actions en découlant à entreprendre

Le conseil syndical remercie les nombreux copropriétaires présents et représentés qui ont participé à l'assemblée générale (près de 66 %). Il souligne également la bonne ambiance dans laquelle cette AG s'est tenue et se réjouit que la plupart des projets qu'il a portés aient été approuvés à une très large majorité.

Les procès-verbaux vont être envoyés mi-juin, ce qui signifie que, passé le délai de contestation légal de 2 mois, les décisions prises en AG pourront être mises en œuvre début septembre. Le conseil syndical décide toutefois de lancer sans tarder la commande de la porte de parking (délai de fabrication de 8 semaines), car le risque de voir l'actuelle porte tomber définitivement en panne cet été est trop élevé.

Madame Bertrand propose de supprimer de l'ordre du jour de l'AG la question du quitus au syndic qui n'est pas une obligation légale.

Commission technique

- Examen du projet de protocole proposé par la CPCU : ce protocole est destiné à sceller un accord entre la CPCU et le SDC du Belvédère afin de mettre fin aux désordres en chaufferie dus aux rejets des condensats. L'étude de la faisabilité technique du projet prévu dans le protocole est à faire en urgence par le chauffagiste D&T. L'accord doit impérativement être signé avant fin juin afin que les travaux soient réalisés avant la remise en chauffe. Pour le moment, le projet de

protocole ne spécifie pas que la chaleur récupérée doit servir à chauffer gratuitement la piscine comme il en avait été convenu oralement ni qui doit payer l'eau froide utilisée pour le refroidissement et l'électricité (mise en place de compteurs ?).

- Proposition de devis pour des travaux complémentaires de MNA Elec : des petits travaux complémentaires (éclairage rdc du bâtiment B, des garages à vélo, locaux techniques, salle de réunion, pose de prises supplémentaires utiles, etc.) vont être effectués en marge des travaux électriques actuellement en cours dans les parties communes. Le conseil syndical valide en outre à l'unanimité un important devis complémentaire afin de mettre aux normes les armoires électriques des bâtiments A et C. Les travaux actuels de levée des réserves sur les armoires du bâtiment B ont en effet laissé apparaître de sérieux problèmes de non-conformité et/ou de dysfonctionnements dans ces armoires. A l'issue de la campagne de travaux MNA Elec, toutes les armoires électriques auront ainsi été remises aux normes.
- Demande du syndic d'un devis de MNA Elec pour un contrat d'entretien sur les blocs de secours et sur ces armoires + tarifs de ses prestations.
- Point colonnes humides : une étude est en cours suite à une remarque du bureau de contrôle.
- Désenfumage : depuis le début juin, la société Idea, spécialisée en désenfumage, est sur le site du Belvédère pour y mener des investigations et des essais. Rapport à venir. Une note de synthèse devra être remise d'ici fin juin pour avoir des éléments à présenter à la commission de sécurité.
- **Compteurs d'eau. Une nouvelle inondation de grande envergure au bâtiment C, due à un robinet grippé parce que jamais manipulé, vient rappeler aux résidents la nécessité de fermer les robinets d'arrivées d'eaux (chaude et froide) avant leurs absences de week-end ou leurs congés.**
- Vérification des VMC : proposition d'une visite systématique par D&T de tous les appartements afin de mettre fin aux désordres actuels (absence d'aspiration, odeurs de cuisine, etc.)
- En raison des nombreux travaux qui ont actuellement lieu au Belvédère (changements fenêtres, travaux d'électricité, changement d'un joint de dilatation dans le jardin, etc.), il est actuellement très difficile pour les équipe de nettoyage de la société Samsic de maintenir les parties communes aussi propres que d'habitude. Le conseil syndical remercie par avance les résidents pour leur compréhension. Les travaux prendront fin pour la plupart fin juin / début juillet.
- **Le président du conseil syndical exprime son souhait qu'un important travail d'étiquetage des colonnes, des vannes et des trappes soit engagé et mené à bien dans les années à venir.** De même, les plans des réseaux existants, souvent manquants ou incomplets, devront être réalisés.
- **Une répétition générale de la visite de la Préfecture aura lieu le 27 juin sous la houlette du mandataire de sécurité et en présence de toutes les entreprises concernées afin que tous les essais puissent être réalisés en situation.**
- Une canalisation d'eau enterrée dans le jardin d'enfant a lâché. Le plombier a fait un devis mais le creusement de la terre sur 20 mètres de long et 40 cm de profondeur étant très onéreux, un groupe de résidents volontaires appartenant au groupe des jardiniers ouvrira la tranchée afin de limiter le coût d'intervention du plombier au seul changement de canalisation. Le CS les en remercie.

Commission gardiennage

- Etude en cours autour de la reconnaissance de la pénibilité au travail pour les employés travaillant de nuit. Il est demandé à madame Lopes (Immo de France) de faire un point de la situation à la commission gardiennage.

- **Centre sportif : il est rappelé que seuls le gardien-chef (et à défaut son adjoint) et le président du conseil syndical sont habilités à faire des remarques aux employés du centre sportif sur leur travail. Les résidents, y compris les membres du CS, doivent impérativement passer par le cahier mis à leur disposition au PC de sécurité afin de consigner leurs doléances ou remarques.**
- Le CS rappelle aux résidents qu'ils peuvent en outre consigner leurs remarques et doléances sur la résidence dans les cahiers appropriés mis à leur disposition au PC de sécurité (sécurité, chauffage, propreté, jardinage, etc.).
- La commission gardiennage réclame à Immo de France les plannings des congés des employés pour les mois à venir.

Groupe piscine

- La procédure de mise en œuvre de la permanence de bénévoles en cas d'absence inopinée d'un surveillant du centre sportif est définitivement adoptée.
- Suite à la décision du CS de février 2018 préconisant l'acquisition d'un robot nettoyeur pour la piscine, il a été procédé à cet achat. Le robot garantit dorénavant un entretien régulier et efficace du bassin.

Rapport du groupe signalétique

- Validation des lettres qui vont être envoyées aux résidents et aux commerces de la galerie afin de les tenir au courant des travaux et des préconisations de la commission signalétique. La lettre aux résidents sera jointe au prochain appel de charges. La lettre aux professionnels sera validée dans les 8 jours.
- Suite à la demande faite auprès du maire, une zone de livraison face à l'entrée du 19-23 rue André-Danjon a été installée afin de favoriser les livraisons volumineuses par cet accès.

Questions diverses

- L'achat d'un nouvel aspirateur à poussière pour le centre sportif et celui d'un aspirateur à eau avec tuyau de refoulement (en cas d'inondation) sont actés.
- Des gros pots en terre vont être achetés pour le centre sportif car ceux en plastique existant, en piteux état, sont cassés et/ou fuyards. Séance de rempotage à venir...
- Rappel : un nettoyage général des sous-sols du bâtiment B doit être effectué avant le passage de la commission de sécurité de la préfecture début juillet. Le président du CS remercie par avance les employés du Belvédère et les équipes de ménage d'évacuer tous les matériels et objets de récupération entreposés dans les parties communes de l'IGH.
De même, les vieilles poussettes et vieux vélos stockés depuis plus de quatre ans et non réclamés vont être évacués et donnés à des associations.
- **Rappel accrochage jardinières au balcon** : l'installation de jardinières et autres pots de fleurs sur la rambarde est autorisée, mais uniquement à l'intérieur du garde-corps pour des raisons de sécurité et d'aspect extérieur de l'immeuble. N'oubliez pas que vous êtes responsable des dommages causés par la chute d'objets pouvant blesser des passants et/ou endommager la façade.
-

- **Rappel : FETE DES VOISINS : le vendredi 15 juin à partir de 19h (salle de réunion), nous célébrerons la "Fête des voisins". Un moment d'échanges autour des mets et/ou boissons que chacun apporte. Ensuite, pour fêter l'été, un apéritif convivial se tiendra le vendredi 29 juin à partir de 19h (jardin d'enfants). Chacun apporte aussi à boire et/ou à grignoter.**

- **Rappel INFO AMAP** : suite à un changement de dernière minute, un nouveau maraicher (Xavier Fender, ancien ingénieur, néo-paysan qui produit des légumes bio à Sancy-en-Provins) et livre déjà une AMAP rue de l'Ourcq, viendra déposer une partie de sa récolte au Belvédère tous les jeudis à 20 h à partir du 14 juin. Sa page Facebook : <https://www.facebook.com/lemaraicherdeslimons/>
Un panier entier (4 personnes) pèse à peu près 7 à 8 kg et contient entre 6 et 10 légumes différents pour un prix de 21 € par semaine. Le demi-panier, en toute logique, pèse la moitié et coûte 10,5 €. Pour les personnes seules, il est possible de s'organiser en binôme. N'hésitez pas à appeler le 06 24 59 59 10.

- LE CONSEIL SE TERMINE À 22 h 30

SI CE N'EST DÉJÀ FAIT, INSCRIVEZ-VOUS A LA LETTRE D'INFORMATION DU BELVEDERE EN ENVOYANT UN MAIL A 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 belvedere.infos@gmail.com ou par la boîte à lettres 333 du bâtiment B.