



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 13 septembre 2017 à 19 h 30

Présents : M ^{mes} Aznar, Chical, Fanizzy, Guianvarch, Horvais-Becquerelle, Liotard, Portemann, Saint-Jore et Verdier MM. Aznar, Baroukh, Gallois, Guillou, Ropa, Sauloup, Schaaf et Zindy
Absents excusés : M ^{mes} Bertrand, Fourier, Deconinck et N'Guyen MM. Croiset, Kasbarian et Soldo
Total : 17 présents votants, 7 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

Le conseil syndical présente à Monsieur Lhomme ses plus sincères condoléances à l'occasion de la disparition de son épouse.

Prochaine réunion du conseil syndical (CS) : mercredi 4 octobre – 19h30

Commissions : Jeudi 28 septembre 2017 (Technique : 18h ; Gardiennage : 19h30)

Assemblée Générale des 2 ilots : Lundi 2 octobre à 18h

Prochaine vérification des comptes : jeudi 12 octobre à 14 h chez Immo

COMMISSION TECHNIQUE

Les escalators ont (enfin !) été mis en service le mercredi 13 septembre au matin, en présence de plusieurs membres du conseil syndical. La réception des travaux définitifs aura lieu fin septembre. Des réglages sont encore en cours.

Pour mémoire, les anciens escalators étaient définitivement tombés en panne le 20 mai 2016 puis le 20 octobre 2016.

Les trois mois de retard qu'a subi le chantier sont dus à deux événements :

- d'une part, la découverte d'amiante en cours de chantier (alors même qu'un diagnostic amiante préalable avait conclu à l'absence d'amiante !) qui a entraîné le désamiantage (1 mois et demi de retard). Le CS, qui envisage de poursuivre en responsabilité le diagnostiqueur amiante défaillant, l'a convoqué ;
- d'autre part, une faute de Thyssen France qui n'a pas synchronisé la livraison des nouveaux escalators avec son usine allemande (un mois et demi de retard).

Concernant ce dernier aspect, le CS réclame le versement des pénalités de retard prévues dans le contrat.

Un 3^e et dernier appel de charges du compte travaux pour payer les frais de désamiantage non provisionnés sera prochainement envoyé aux copropriétaires.

Il reste encore à faire les réparations des pierres de sol et des marches du hall d'entrée abimées pendant le chantier (dont certaines au frais de Thyssen) de même qu'à réparer les portes en verre.

La remise en état du local poussettes/trottinettes nécessitera 10 jours de travail supplémentaires. A cette occasion, suggestion de mettre des racks/chaines en fer pour que les résidents puissent y attacher des poussettes ou vélos enfants ce qui contribuera à réduire leur nombre dans le grand local vélo saturé.

Le CS doit travailler à une nouvelle signalétique pour les livraisons, celles-ci étant interdites par les escalators.

Vide Sanitaire du 26e étage : le rapport du thermicien Ingediatec est toujours en attente.

Résultat de l'appel d'offres pour le prochain contrat du chauffagiste mené par le Bureau d'études Eurotec. Début 2017, 4 sociétés ont été sollicitées auxquelles un cahier des charges a été soumis (Balas, DT, Fulgoni et Sofratherm). Suite à l'ouverture des plis, des négociations ont été engagées avec l'actuel chauffagiste DT. Celui-ci est en effet arrivé largement moins-disant au terme de la consultation. Au-delà d'une remise supplémentaire de 2 % obtenu sur la nouvelle proposition de contrat général P2 (maintenance) et P3 (garantie totale du matériel), de plusieurs travaux qui seront réalisés par DT à titre gracieux dans la résidence et de la réduction du prix de quelques prestations (prix unitaire de la vidange des colonnes en partie basse par exemple), DT s'est engagé à offrir à la résidence un système de climatisation réversible dans le poste de sécurité.

Le nouveau contrat sera signé fin septembre pour 10 ans (5 + 5, rupture possible dans 5 ans). L'économie générée sur le P2 et le P3 par rapport au contrat précédent est de près de 40 000 euros TTC par an du fait de la rénovation récente de la chaufferie. Soit un amortissement du cout des nouvelles installations sur 8/9 ans comme le CS s'y était engagé lors de l'AG 2015 qui avait voté les travaux.

CPCU : le CS est en conflit avec le fournisseur d'énergie pour plusieurs raisons, la principale étant que les condensats (de la résidence et ceux d'autres résidences du quartier) arrivent en chaufferie puis sont rejetés dans les égouts à une chaleur très élevée (90 degrés au lieu de 30). Cette chaleur met en péril nos installations. Le représentant de la CPCU convoqué en juillet n'ayant pas l'air de prendre la mesure du problème, un constat d'huissier va être fait puis une mise en responsabilité sera engagée.

Le Belvédère a déjà obtenu que la CPCU fasse des travaux de ventilation à ses frais pour limiter les dégâts.

Le syndic et le CS ont en outre manifesté à la CPCU leur profond mécontentement face à la coupure d'eau chaude inopinée qui vient d'avoir lieu sur 2 jours. L'explication de la CPCU tient à des travaux rendus nécessaires du fait d'un accident sur le réseau. Face à notre demande de recevoir plus de considération, la CPCU a accordé au Belvédère le statut de client privilégié qui est assorti d'une facilité d'accès aux informations et à la maintenance de la CPCU (il était temps avec une facture annuelle moyenne d'achat d'énergie primaire de 450 000 euros pour le Belvédère ...)

Pompes de relevage du 4ème sous-sol

Le nettoyage des fosses et le curage des canalisations du 4ème sous-sol ont été réalisés. Certaines des canalisations horizontales entre les fosses sont bouchées depuis l'origine. Un état des lieux a été fait et des devis de réparations vont être demandés. Le réseau de canalisations doit être régulièrement entretenu.

Devis à demander pour le curage et nettoyage des rigoles au niveau des rampes de parkings

Pavés de verre face poste de sécurité : les travaux d'étanchéité sont non conformes à la demande (Pas eu de décapage avant application de la résine). L'entreprise est convoquée pour reprendre le travail. Facture bloquée.

Porte des ascenseurs (Bat B ; travaux votés en AG) : chaque ascenseur est arrêté une semaine pour changer les contacteurs de portes. Réception des travaux prévue le 6 Octobre.

Mise en conformité du réseau et des armoires électriques (travaux votés en AG)

- Négociation y compris commerciale à lancer avec l'entreprise et le maître d'œuvre.
- Travaux à lancer avant le prochain passage de la commission de sécurité de la Préfecture, prévue à l'été 2018.

Portes coupe-feu des sous-sols à réparer

- o Relance du prestataire Bouvier pour nouvelle intervention ; devis obtenus.
- o La nouvelle porte du 2e sous-sol sera livrée sous 2 semaines

Dossier Désenfumage

L'avocate et l'expert qui l'assiste sont venus cet été dans la copropriété et ont envoyé chacun leur rapport d'analyse début septembre. D'ores et déjà, la responsabilité du bureau d'études et de l'entreprise ayant exécuté les travaux SSI semble clairement engagée. Un prochain rdv doit intervenir chez l'avocate fin septembre.

Un certain nombre de documents importants sont toutefois manquants. Immo est sollicité pour activer son service d'archives de même que les anciens membres du CS pour vérifier s'ils ne détiennent pas les documents manquants de 2008, 2009, 2010.

Bruits sur la petite ceinture côté rue Danjon

Suite à de nombreuses plaintes, le président du CS a adressé un courrier au Maire du 19e arrondissement.

Les travaux de la ferme du rail rue de l'Ourcq démarrent en octobre. Ouverture prévue en 2019.

Rats : une amélioration de la situation semble effective rue Danjon.

COMMISSION GARDIENNAGE

Débat autour de la demande de départ d'un employé de la copropriété. A l'unanimité moins une voix, un accord est trouvé et une indemnité de départ est fixée.

La prochaine assemblée générale des deux ilots débattrà des changements à apporter au fonctionnement du centre sportif (prise en compte des charges de nettoyage, horaires, ...)

QUESTIONS ET INFORMATIONS DIVERSES

Le conseil donne son accord (unanimité moins 1 voix) pour la location ponctuelle de la salle de réunion à un club de scrabble (l'après-midi) et à un petit groupe d'étudiants en médecine pour y réviser (le soir). Un forfait mensuel est à définir pour chacun. L'accord de principe est conditionné à la mise en place d'un calendrier (les activités régulières seront prioritaires).

Le CS remercie Martine Liotard, Brigitte Chical et Alain Schaaf qui ont conduit un énorme travail de rangement dans la pièce des archives cet été.

Boutique inoccupée av. Jaurès (à côté de Bio C Bon) : l'accord de la préfecture pour les travaux dans cette future agence MAAF n'a été reçu que fin juillet. Les travaux devraient donc recommencer. Courrier a été fait par Immo pour signaler au bailleur l'éclairage continu du local et la nécessité de nettoyer les vitrines couvertes d'affiches.

La présence d'une benne rue Danjon est due aux travaux en cours dans les locaux de la Mutuelle des douanes.

Livraison paquets/colis au PC de sécurité : suite à de très nombreux abus pendant la période estivale, il est redit que les gardiens ne sont pas tenus d'accepter les colis trop volumineux ou ceux destinés à des relations/amis/membres de la famille des résidents.

Enquête à mener à propos des recommandés des anciennes convocations ou CR d'AG

Lancement de la première lettre d'information : 243 personnes ont reçu la première lettre d'information du Belvédère. Le CS remercie Marie Dujardin, Mauricette Portemann et Guy Aznar pour cette excellente initiative. Les envois seront mensuels, sauf événement important nécessitant un envoi exceptionnel. La base des adresses mail est sécurisée, anonyme et ne sera en aucun cas communiquée à un tiers.

Dates à retenir :

- attribution du prix Belvé : samedi 14 octobre à 16 h
- week-end jardinage : 25 novembre (Sainte-Catherine !)
- Nettoyage des parkings : cahier des charges à faire. Prévu pour les vacances de Toussaint.
- **Réunion d'information AMAP le mercredi 27 Septembre à 19h30**
- nouvelle brocante : suggestion d'une seconde édition au printemps 2018 dans la galerie marchande : un groupe de travail va être mis en place pour l'organisation.

LE CONSEIL SE TERMINE À 22 h 30

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 blogdubelvedere@hotmail.fr ou dans la boîte à lettres 333 du bâtiment B.