



Le Belvédère
Conseil Syndical
4 septembre 2012

Présents :

M^{mes} Ouairy, Liotard, Bertrand, Guianvar'ch, Fourier,
MM. Aznar, Croiset, Gallois, Petit, Sitbon, Baroukh,

Excusés représentés : M. Vicaire (Petit), Mmes N'Guyen (Guianvar'ch,), Saint-Jore
(Gallois)

Excusés non représentés : MM. Zindy, Soldo

Absents : Mme Perraudin, M. Sauloup

Nombre de présents et représentés : 14

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

1° Le Président de séance : Mme Ouairy

2° Le Secrétariat de séance : Mme Fourier, M. Aznar

3) Travaux en cours

- Rendez-vous, le 12 septembre, avec Delostal et Thibault, le chauffagiste, et le bureau d'étude « Etude des Fluides » pour constater l'état d'avancement des travaux contractuels. Un point sera fait sur la ventilation des vestiaires.
- Pour les sprinklers : rendez-vous, le 19 Septembre, avec le bureau de contrôle ETC pour revoir le dossier d'appel d'offres soumis à l'Assemblée générale de mai 2012.
- Des questions seront posées à un architecte de sécurité de la Préfecture de Police, le 2 octobre, concernant le dernier rapport de la Commission de Sécurité :
 - la signalétique inaltérable exigée pour permettre aux secours d'aller de l'avenue Jean Jaurès au poste central de sécurité (PCS) en cas d'incendie
 - la mise en œuvre de divers travaux exigés par cette Commission
- La réception des travaux de SSI reste à être prononcée, certains travaux n'étant pas encore exécutés (par exemple la ventilation du local du transformateur du SSI) ;
- Delostal et Thibault nous a demandé notre accord pour les travaux sur tuyauterie d'aspiration du surpresseur : ces travaux seront réalisés dans le cadre du programme

P3 (pendant la prochaine fermeture de la piscine prévue du 1^o au 19 octobre). Ils ne sont pas à la charge de la copropriété conformément à notre contrat.

- Piscine : une pompe détériorée par une mauvaise manipulation a été remplacée. Une amélioration a été constatée: elle est moins bruyante.
- La peinture : ATB devrait finir son chantier dans le bâtiment B en septembre. Pour le sol du bâtiment C : le choix des couleurs sera soumis aux copropriétaires de ce bâtiment du 12 au 27 septembre au PCS.
- Les dalles en comblanchien du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, détériorées par l'usage, seront remplacées prochainement. La commande des matériaux est faite. D'autres dalles ont déjà été refixées
- Réparation des zones purgées sur les deux façades du bâtiment B. Le budget de la société Versant, qui a procédé aux purges, est de 49.000 € TTC. Du fait de l'urgence, vote : unanimité moins une abstention, M. Sitbon. La commande sera faite pour réalisation avant le gel.
- Le bureau de contrôle VERITAS et la Commission de Sécurité insistent pour que les caves soient équipées d'un éclairage de sécurité. Deux devis : EDIMELEC : 37.092 € ; BAT'ELEC-CONCEPT : 22.731 € sont à l'étude car ils ne comportent pas exactement les mêmes équipements.
- Etanchéité: trois sociétés ont été contactées
 - a) pour la descente du parking côté Danjon,
 - b) pour la terrasse de la salle de réunion à refaire (terrasse végétalisée envisagée),
 - c) pour une fuite dans une cave au 2^{ème} sous-sol sous la cour anglaise.On dispose de deux devis et on attend le 3^{ème}.

4^o Entretien

- Proxiserve, qui assure le télérelevage des consommations d'eau, a proposé une augmentation de 4,14% qui a été ramenée à 2,98 % sur intervention de M. Porcher.
- Samsic, la société d'entretien, a proposé une augmentation de plus de 4% en 2012 et 0% en 2013. Sans concertation. Mme Ouairy demande qu'un rendez-vous soit organisé avec un responsable.
- José Géraldés qui assure des travaux d'entretien courant de l'immeuble, en particulier en serrurerie, à raison de deux heures par jour a demandé à ce que soit mis fin à son contrat. On cherche une personne pour le remplacer.
- La réglementation concernant la fermeture des espaces de parking va être précisée. Des places de parking sont occupées par des dépôts divers et deux caves ouvertes étaient encombrées d'objets divers. Une cave est déjà vidée. Les propriétaires de ces parkings, de quelques boxes et de ces caves ont été contactés par lettre recommandée.
- Parasol sur les balcons : M. Porcher va revoir la réglementation.
- Les stores : la couleur imposée par décision d'AG est l'orange.
- Pigeons :
 - des pics anti-pigeons ont été posés sur la terrasse du bâtiment C avec un effet positif ; le même travail devra être fait sur le bâtiment A au dessus de LCL. Un affichage va rappeler l'interdiction de dépôt de nourriture, sur la voie publique il est verbalisable.
 - Concernant les emplacements où se trouvent des déjections, un nettoyage va être demandé à une société spécialisée.
 - La Mairie du 19^o, qui est déjà intervenue efficacement, sera à nouveau sollicitée.
- **Problèmes causés par des mégots allumés lancés par les fenêtres : un début d'incendie a été constaté rue Danjon où un arbre a pris feu. Un rappel très ferme**

a été effectué auprès des habitants. Il sera réitéré car il s'agit du 2° incendie avec la même cause. Le précédent a eu lieu sur un balcon du bâtiment A1.

- Une lettre recommandée a été adressée au nouveau propriétaire de l'école d'architecture et du centre de formation sur la présence de mégots jetés dans le patio, les massifs et sur les pique-niques organisés au 1° étage pendant les pauses.

- 5° Espaces verts

- La jachère fleurie de la rue Danjon sera reconduite pour un an à l'essai après fauchage fin septembre. Elle a été mise en place pour amender le sol très pauvre.
- Deux nouvelles recrues sont venues renforcer l'équipe de bénévoles Mme Dinh et M. Aholou
- Compost : un composteur végétal sera installé à l'ouest de la salle de réunion. Le conseil syndical donne son accord à titre expérimental jusqu'à la prochaine assemblée générale, qui est seule compétente pour valider ou invalider cette décision, comme le rappelle M. Porcher. Vote à l'unanimité sauf une voix contre: Mme Ouairy.
- Un lombri-compostage sera organisé dans un local accessible par l'escalier sud du bâtiment D. Il est également prévu à titre expérimental jusqu'à l'Assemblée générale (adoption du projet : 7 pour : Bertrand, Croiset, Fourier, Guianvarc'h, Liotard, N'Guyen, Saint-Jore, 4 contre : Baroukh, Gallois, Ouairy, Petit et 3 abstentions : Aznar, Sitbon, Vicaire).
- Les règles d'utilisations de ces composts seront précisées aux utilisateurs au moment de la mise en service.

6° Gardiennage

- Un courrier a été adressé aux chefs d'équipes pour demander le respect de leurs contrats. Désormais les rondes de nuit sont régulièrement effectuées dans le bâtiment B
- Le planning de travail de M.Torlet devrait être réorganisé en semaine, afin de permettre un meilleur suivi des prestataires et une meilleure surveillance des différents intervenants.

7° Etude sur les salaires

Lors de la dernière assemblée générale de copropriété, plusieurs résidents ont interpellé le conseil syndical au sujet des salaires des gardiens et plus particulièrement sur le niveau des charges afférentes à ces salaires. La Commission financière s'est réunie à plusieurs reprises au mois d'août afin d'apporter des éclaircissements sur ce point, comme elle s'y était engagée lors de l'assemblée générale.

Au terme d'un long travail de rapprochement des données chiffrées telles qu'elles figurent dans l'exercice clos des comptes 2011 et des éléments de comptabilité analytique fournis par le syndic, il apparaît que les différents postes liés aux salaires se décomposent comme suit :

Salaires bruts : 497 319 euros ; salaires nets : 364 376 euros (donc charges salariales : 132 943 euros) ; charges patronales : 248 659 euros ; taxes sur salaires : 51 704 euros ; soit un total de 797 682 euros auquel il convient d'ajouter des coûts de remplacements pour la société PASS de 87 026 euros. La masse salariale totale s'établissant à 884 708 euros pour l'année 2011.

Le ratio des charges par rapport aux salaires est légèrement supérieur à celui généralement en vigueur en raison de deux éléments :

- le taux des retraites complémentaires est plus élevé qu'en droit commun (de 8 à 9,19% contre 6%),

- la copropriété paye pour un certain nombre de ses salariés une mutuelle qui est, là encore, plus avantageuse qu'en droit commun.
- Ces régimes sont imputables à des décisions prises précédemment, au moment des embauches certainement.

8° Appel de fonds de septembre

- Le coût de l'appel de fonds de septembre, qui aurait pu être joint à celui d'octobre, ne sera pas imputé à la copropriété.

9° Questions diverses,

- Un vélo elliptique pour s'entraîner pour le ski sera mis au service des usagers, dans la salle de sport, par un copropriétaire.

10° Dates des réunions des Commissions

- Commission technique : 26 Septembre, 19h30
- Financière 5 septembre, 14h30 (Immo de France) et 20 septembre à 19h30
- Juridique et Financière : 19 décembre, 14h (Immo de France)
- Communication : 12 septembre, 19h
- Gardiennage : une date sera définie après le 15 septembre
- Entretien espaces verts : 19 septembre, 18 h
- Des deux Ilots : 18 octobre, 19h
- Négociation annuelle obligatoire(NAO) : le 14 septembre, le 23 novembre

Prochains conseils : 10 Octobre, 14 Novembre ; 12 Décembre

A Paris, le 10 Septembre 2012

Colette Ouairy, Présidente du Conseil Syndical;
Mme Fourier, M. Aznar Secrétaires