



Le Belvédère

CONSEIL SYNDICAL

Mercredi 20 avril 2017 à 20 h 30

Présents :
M ^{mes} Aznar, Bertrand, Deconinck (départ 21h30), Fourier, Horvais-Becquerelle Liotard, N'Guyen, Saint-Jore et Verdier MM. Baroukh, Gallois, Kasbarian, Ropa, Sauloup et Soldo
Absents excusés :
M ^{mes} Guianvarch et Portemann MM. Aznar, Croiset, Sitbon et Zindy
Absents : MM. Hadj et Vicaire
Total : 15 présents votants, 6 excusés et 2 absents

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

La présidence de séance : M. Gallois

Le secrétariat de séance : M^{me} Fourier

**L'Assemblée Générale 2017 de copropriété
est prévue le mercredi 31/05/2017 à 19 h 30.
Si vous ne pouvez y assister, merci de
confier votre pouvoir.**

DATES DES PROCHAINES RÉUNIONS :

Commission technique : mercredi 17/05/2017 à 18h

Commission gardiennage : mercredi 17/05/2017 à 19h30

Conseil syndical de juin : mercredi 07/06/2017 à 19h30

Le conseil syndical enregistre la démission de MM. Sitbon, Vicaire et Hadj. Quatre postes de membres seront donc à pourvoir lors du renouvellement partiel qui aura lieu lors de la prochaine AG.

RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE

CHANTIER ESCALATORS:

Les travaux ont débuté le 26/04/2017 avec la mise en place des cloisons amovibles temporaires délimitant l'espace interdit au public et dédié exclusivement au chantier.

Un affichage a été réalisé et mis en place par des membres du conseil syndical pour guider les accédants à l'immeuble pendant cette période.

Un retard imprévu nécessitant le changement par Thyssen du manutentionnaire initialement prévu (car réquisitionné pour un chantier public) a modifié les dates d'extraction des vieux escalators et la pose des nouveaux. Les nouvelles dates soumises à l'autorisation de la voirie en mairie sont encore non confirmées à ce jour ; de même que la date de réception des travaux, prévue désormais courant juin.

DOSSIER CIRCUIT DE DÉSENFUMAGE BATIMENT B :

L'urgence et la complexité du dossier à traiter ont conduit le conseil syndical à envisager, après une longue réflexion, d'engager une procédure judiciaire à l'encontre des parties responsables de la non-conformité des travaux de 2008-2011 censés régler le problème du désenfumage.

Une avocate spécialisée et un expert indépendant ont été sollicités par le conseil syndical pour la recherche des mises en responsabilités des différents prestataires et intervenants, avant d'entamer éventuellement une procédure judiciaire contre eux et espérer une reprise correcte des travaux (estimée à 500 000 euros) à leurs frais plutôt qu'à ceux de la copropriété.

Le conseil syndical à l'unanimité des présents est favorable à cette solution. Le vote d'une résolution de l'AG en ce sens est toutefois nécessaire avant d'aller plus loin.

CONTRAT DE CHAUFFAGE

Le dossier d'appel d'offres établi par EUROTEC étant incomplet, il est demandé au chauffagiste actuel DT de réaliser une description exacte de notre installation faisant la distinction entre matériel ancien et matériel récemment remplacé.

PORTES COUPE-FEU (2^e et 3^e sous-sol)

Ces portes des sas entre caves et parking, défectueuses, vont être remplacées pour des raisons de sécurité incendie.

NOUVELLE PORTE DE PARKING rue de Lorraine

Un boîtier doit être placé autour du bouton d'ouverture d'urgence pour éviter son utilisation malveillante par des intrus. Une plaque protectrice doit être fixée en haut de la porte pour couvrir l'espace restant libre.

Le raccordement du système d'ouverture et de fermeture au groupe électrogène est encore à réaliser par l'entreprise ERIS.

COUR ANGLAISE

L'étanchéité a enfin été réalisée avec un système d'évacuation qui va jusqu'au plus proche puisard.

Suite à une réclamation du conseil syndical, la CPCU, responsable de dégâts occasionnés sur une pompe de relevage lors des travaux en chaufferie, va prendre en charge les travaux nécessaires (pour près de 3000 euros).

PORTE DU BÂT C

Elle a été mise en place récemment par l'entreprise DERQUENNE. Le codage est imminent.

REMPLACEMENT DES PAVÉS DE VERRE du patio :

Des devis sont encore en attente pour décider de l'entreprise qui le réalisera.

CURAGE D'ENTRETIEN DES COLONNES D'EAUX VANNES

Il a été réalisé par l'entreprise HYDROSONIC lundi 24/04/2017.

Il a permis de débarrasser les pieds de colonnes du Bât B d'objets les obturant et qui commençaient à créer des problèmes d'évacuation et de reflux dans certains appartements du 2e étage.

IL EST RAPPELÉ QU'IL EST STRICTEMENT INTERDIT DE JETER DANS LES WC TOUT OBJET SUSCEPTIBLE DE BOUCHER LES COLONNES ,TELS QUE DES GRAVATS OU DES PIÈCES TEXTILES PAR EXEMPLE.

MERCI DE RESPECTER CETTE CONSIGNE SVP.

HUMIDITÉ DU VIDE SANITAIRE DU 26^e étage

Elle est contrôlée par la mise en place d'un hygromètre régulièrement inspecté par le gardien-chef.

Un thermicien spécialisé a été missionné pour proposer des préconisations pour éviter à l'avenir les problèmes de condensation excessive en période hivernale et les dégâts des eaux récurrents qui en découlent dans les appartements sous-jacents au 25^e étage.

DÉGÂTS OCCASIONNÉS PAR DES TRAVAUX PRIVATIFS

Il est vivement recommandé aux résidants engageant des travaux privatifs de faire respecter les consignes (disponibles sur demande au gardiennage) par les entreprises intervenantes, en particulier la pose de bâches de protection sur le palier DEPUIS LA PORTE DE L'APPARTEMENT JUSQU'AUX ASCENSEURS, et le NETTOYAGE CHAQUE SOIR desdits paliers, ainsi que l'INTERDICTION D'ENTREPOSER DU MATÉRIEL HORS DE L'APPARTEMENT pendant la durée des travaux.

EN CAS DE SALISSURE DES PARTIES COMMUNES, le conseil syndical vote à l'unanimité le principe d'une contribution forfaitaire de 500€ pour le nettoyage qui sera imposée aux propriétaires responsables. En cas de dégradations plus importantes, les travaux de remise en état seront directement facturés aux copropriétaires responsables.

RAPPORT DE LA COMMISSION GARDIENNAGE

Un travail de réactualisation des supports de plannings des gardiens a été amorcé par M^{me} SAINT-JORE, en collaboration avec M. TORLET et M^{me} LOPEZ, responsable du personnel chez IMMO de France. L'objectif étant une meilleure maîtrise à long terme des dépenses liées à ce poste, tout en respectant les avantages et les obligations de service de chacun des membres du poste de gardiennage.

Des réunions ont commencé entre les gardiens et M^{me} LOPEZ concernant l'application d'une nouvelle directive imposée aux copropriétés pour une meilleure correspondance entre les compétences et les tâches de chaque gardien : la PESÉE DES POSTES. Chaque gardien devra ensuite signer un avenant à son contrat de travail.

Les deux GARDIENS DE PISCINE ayant rencontré des problèmes de santé, leur remplacement par des intérimaires proposés par IMMO de France a été mis en

place. Exceptionnellement, en cas d'absence imprévue d'un gardien de piscine, et sans possibilité de recours à un prestataire extérieur, la solution du remplacement par des résidents volontaires et bénévoles (par tranches de 2 ou 3 heures) a été testée pour permettre l'ouverture du centre sportif.

UTILISATION DE LA PISCINE

Il est rappelé que, pour des raisons élémentaires d'hygiène, **IL EST OBLIGATOIRE DE PASSER PAR LE PÉDILUVE ET DE S'Y DOUCHER AVANT D'ENTRER DANS LA PISCINE.**

EN CAS DE MANQUEMENT AU MOMENT D'UNE INSPECTION DE LA PREFECTURE DE PARIS, LA PISCINE POURRAIT ETRE FERMEE.

Le personnel de surveillance peut compter sur le soutien total du conseil syndical pour faire appliquer cette règle, de même que pour faire respecter le port obligatoire du bonnet de bain.

Il sera étudié avec le Belvédère II pour fixer un distributeur de savon au-dessus du pédiluve pour inciter les utilisateurs à respecter cette règle élémentaire d'hygiène.

QUESTIONS DIVERSES

Un incendie a eu lieu récemment dans une cuisine du Bât A1. Ce type d'événement – dont les conséquences pourraient être dramatiques – étant récurrent, il est du devoir du conseil syndical de rappeler à l'ensemble des copropriétaires que la pose d'un détecteur de fumée est obligatoire et peut sauver des vies.

La mairie a été avertie de la recrudescence de la présence de RATS rue Danjon. Vous pouvez, à titre personnel, signaler la présence de rats dans le quartier en contactant le service municipal du "Département faune et salubrité" par téléphone (01 40 33 74 50) ou par internet : spse.dfas@paris.fr

Face aux nombreux excès récents, le conseil syndical demande expressément aux gardiens de NE PLUS ACCEPTER les colis SANS NOM et les colis TROP VOLUMINEUX qui doivent être livrés DIRECTEMENT PAR LE LIVREUR à l'appartement concerné SANS AUTORISATION D'ÊTRE DÉPOSÉS AU GARDIENNAGE. Une tolérance est toutefois conservée pour tout colis de petite taille au nom d'un résident exclusivement.

LA FÊTE DES VOISINS AURA LIEU LE VENDREDI 16 JUIN A PARTIR DE 19 H.

LE CONSEIL SE TERMINE À 21 h 50

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 en adressant vos remarques et/ou demandes à blogdubelvedere@hotmail.fr ou dans la boîte à lettres 333 du bâtiment B.