

## Compte rendu du conseil syndical du 21 juin 2010

### Conseil syndical

Proposé par: F. Durafour

Publiée le : 26/8/2010 11:50:04

Le compte rendu de la réunion du conseil syndical du 21 juin dernier est consultable sur le site.

```
v:* {behavior:url(#default#VML);} o:* {behavior:url(#default#VML);} w:* {behavior:url(#default#VML);}
.shape {behavior:url(#default#VML);} Normal 0 21 false false false FR X-NONE
X-NONE MicrosoftInternetExplorer4
```

```
st1:*{behavior:url(#ieooui) } /* Style
Definitions */ table.MsoNormalTable {mso-style-name:"Tableau Normal";
mso-tstyle-rowband-size:0; mso-tstyle-colband-size:0; mso-style-noshow:yes;
mso-style-priority:99; mso-style-qformat:yes; mso-style-parent:""; mso-padding-alt:0cm 5.4pt 0cm
5.4pt; mso-para-margin:0cm; mso-para-margin-bottom:.0001pt; mso-pagination:widow-orphan;
font-size:10.0pt; font-family:"Calibri","sans-serif";}
```

Tour B&eacute;ryl

### Compte rendu du conseil syndical du 21 juin 2010

*Présents :* **Pour la société Lamy :** Mrs Dogniaux, Andrieux. **Pour le conseil syndical :**  
Mmes Bloch, Faure, Thomassin, Vaunois MM Chaigne, Douce, Heuzé,  
Sultan, Vaunois. *Ordre du jour :* Constitution du conseil syndical &ndash; élection du président  
Point d&rsquo;avancement des r&eacute;solutions prises en AG

Points &eacute;voqu&eacute;s en r&eacute;union

4@5l@4@11@9@11@9@5xc" filled="f" stroked="f">  
La séance est ouverte à 18h15

Composition du conseil syndical &ndash; &eacute;lection du pr&eacute;sident

Il est rappelé que le conseil syndical est composé des membres suivants - Mesdames  
BLOCH &ndash; BLOIS &ndash; DURAFOUR &ndash; FAURE &ndash; THOMASSIN -  
Messieurs CHAIGNE- DOUCE &ndash; GRUNTZ - HEUZE &ndash; SEGALEN -  
SULTAN &ndash; VAUNOIS Il n&rsquo;y a pas de candidat déclaré parmi les membres. Monsieur

DOUCE accepte d'assurer cette fonction et remercie les membres présents de leur confiance renouvelée.

Points d'avancement des solutions votées ; AG du 13/04/10.

Art 2 – Mise en place par le cabinet LAMY de procédures de gestion et de contrôle des prestataires Le conseil syndical rappelle - que la spécificité de la tour BERYL, son environnement (ASIV), le nombre de prestataires en charge de la maintenance et de l'entretien constituent un ensemble complexe. - que le syndic est au centre du système administratif, financier, technique et organisationnel que nécessite le fonctionnement de l'immeuble. - que la « gestion » dont le cabinet LAMY a la charge ne peut être gérée rationnellement en l'absence de procédures formalisées et appliquées de façon harmonisée par l'ensemble des prestataires en charge d'une activité sur BERYL Le cabinet LAMY reconnaît ce besoin. Des logigrammes, au stade de projet, ont été élaborés et diffusés ce jour pour avis auprès de R DOUCE. Ces logigrammes après validation doivent se prolonger par des notes, des formulaires et/ou des supports informatiques Art 9 : recouvrement des créances : Le cabinet Lamy fait état des actions en cours. Des courriers de relance ont été diffusés Certains copropriétaires se sont rapproché du cabinet Lamy et ont fait des propositions pour limiter voire de supprimer rapidement les créances en cours. Pour d'autres, les actions de recouvrement par voie de justice ont été poursuivies ou engagées. Point à la prochaine réunion du CS Art 16 : travaux de réfection des éclats de béton en façade Il est rappelé l'intervention d'un des copropriétaires présents à l'AG qui a exprimé un doute du sérieux de l'entreprise proposée pour réaliser les travaux de réfection des éclats de béton Si l'entreprise pressentie est rejetée par le conseil syndical, laquelle choisir parmi les quatre autres consultées et selon quels critères ? Il est décidé que le cabinet LAMY se rapprochera de l'architecte qui est en charge de la consultation d'entreprises et de la surveillance des travaux. L'avis de ce maître d'œuvre sera expressément réitéré dans le contexte évoqué en AG en lui rappelant sa liberté dans l'expression du choix de l'entreprise. Selon la réponse de l'architecte, le marché de travaux sera ou non passé à l'entreprise en question. Art 17 : abonnement au contrat cadre d'assistance sanitaire Résolution rejetée Où en est le remboursement au SDC BERYL par COFELY et par A2A de la prestation d'A2A ? Où en est le traitement de l'eau suite à la nouvelle alerte legionella ? Art 18 : renouvellement du contrat de fourniture du service collectif « numéricable » Actuellement le contrat Numéricable qui comprend les 6 chaînes classiques + la TNT s'élève à environ 4 euros par mois et par logement. Dans le cadre de la consultation engagée, Numéricable proposerait pour 2 euros /mois/logement la TV + TNT + accès Internet limité à 2Mo + téléphone entrant. Durée du contrat 5 ans. L'accès à Internet nécessiterait la connexion à une box mise à disposition contre remise d'une caution de garantie. OK du conseil syndical sur cette disposition si bien confirmé par Numéricable dans le contrat à présenter. Art 19 : raccordement de l'immeuble à un réseau fibre optique Une consultation assurée conjointement par le cabinet Lamy et le conseil syndical a porté sur le pré équipement **gratuit** de l'immeuble d'un réseau de télécommunication par fibre optique. Cette consultation a abouti à retenir SFR qui propose

offre la plus complète sur la partie collective de cet équipement. La convention à passer porte sur 15 ans. A la demande du CS, le cabinet Lamy se rapprochera de SFR pour engager les démarches administratives permettant la contractualisation avec SFR. A titre indicatif et sous réserve expresse du détail des offres des opérateurs, une fois cette fibre installée, chaque occupant aura donc à sa disposition dans l'immeuble :  
- Par le réseau filaire téléphonique de l'opérateur dit « historique » auprès d'un opérateur de son choix avec un abonnement payant :  
o Soit la téléphonie  
o Soit diverses offres de type ADSL (téléphone - TV & internet...);  
- Par le réseau Numéricable (TV)  
o Sur contrat collectif de TV « classique » + TNT  
o Sur contrat complémentaire privatif après de Numéricable : extension à la téléphonie & accès Internet & bouquet TV etc...;  
- Par le réseau fibre optique **haut débit**, auprès d'un opérateur de son choix avec un abonnement payant :  
o téléphonie & TV & internet  
o autres services type télésurveillance, télégestion etc...

Divers points évoqués en réunion

Désinsectisation de l'immeuble Comme après chaque campagne, un état des appartements non traités est produit. Une vingtaine de logement est concernée. Le cabinet LAMY rééditera auprès des récalcitrants, une lettre nominative rappelant le besoin de traiter les volumes dans lesquels les insectes peuvent nicher et s'alimenter pour que, collectivement, nous ne soyons pas envahis de ces petites bêtes. Nuisances provenant de logements **Logement du 7eme** La fuite qui était à l'origine d'un dégât des eaux et surtout de bruit a enfin pu être stoppée. La propriétaire s'est engagée à mener une action énergique et durable envers son locataire pour mettre fin aux nuisances générées par l'état du logement. **Logement du 5eme** Ce dossier se poursuit dans le cadre d'une procédure judiciaire engagée depuis plusieurs années. Robinets des radiateurs L'affichage récent de COFELY pour la campagne de remplacement des robinets de radiateurs relance deux polémiques : le coût et le choix du type de robinet laissé à l'initiative de l'occupant.

### **Le coût des robinets:**

Quels que soient les arguments que présente COFELY pour justifier du tarifs de remplacement des robinets, le

En

effet, clairement, il est, dans la pratique, impossible de faire intervenir une tierce entreprise sur une installation dont se

Donc le conseil syndical prend acte de cet abus et le formule clairement auprès du cabinet LAMY.

## Le choix des robinets

En cas de remplacement de robinet, il est laissé le choix à l'occupant entre robinet manuel et thermostatique.

Avec robinet manuel, l'occupant est sensé régler la température ambiante de son logement.

Le robinet thermostatique règle automatiquement le débit de l'eau de chauffage traversant le radiateur.

Nous cherchons en permanence des économies pour réduire le montant de nos charges. Les économies sont de l'ordre de **20% du montant de nos charges.**

Alors pourquoi ne pas

proposer

**exclusivement**

des robinets thermostatiques, certes un peu plus chers que des robinets manuels mais qui apporteraient, outre les économies, un confort accru.

Par ailleurs, le cabinet AGOTHERM qui a assuré un diagnostic de nos installations la gèrera et nous en fera part.

Au cours d'une réunion spécifique de maintenance, cette question fut posée et discutée.

Certains copropriétaires veulent des manuels d'autres des thermostatiques. Nous on fait un sondage.

Les robinets thermostatiques, c'est très bien sur des installations neuves dans lesquelles ils sont prévus.

Fort de ces éléments contradictoires, le conseil syndical demande au cabinet LAMY, d'être l'exploitant et de

prendre une position claire et officielle sur ce point et de ne faire proposer par l'exploitant qu'un

**seul type de robinet**

à partir de la prochaine campagne.

Par ailleurs, le conseil syndical demande au cabinet Lamy de récupérer par les archives de DALKIA et

&nbsp;

Local vélos Celui-ci est de nouveau saturé et de nombreux occupants s'en plaignent. On constate des poussettes, bicyclettes d'enfants ou d'adultes qui semblent abandonnées. Ces dernières méritent d'être sorties du local comme cela a été fait il y a quelques années et offertes à des associations caritatives. Mme Thomassin propose que la porte d'accès soit équipée d'une gâche électrique commandée par lecteur de badges de manière à identifier les utilisateurs, ce que une clef ne permet pas. Il est demandé au cabinet Lamy de faire chiffrer cet accessoire. Rappel et point d'avancement des travaux et prestations prévus au budget 2010 Les prestations du poste 615 sont énumérées en séance. Le cabinet Lamy précise leur avancement. Un nouveau point sera assuré en septembre prochain. Point d'avancement des activités des commissions du conseil syndical et nouveaux projets à développer

**Commission aménagement jardin d'hiver** Le coup de propreté sur les murs et le tapis de galets ont éclairci ce volume qui en avait bien besoin. Il reste à le décorer. Plusieurs choix sont envisageables. Une visite d'un spécialiste de végétaux d'intérieur est en préparation.

**Commission énergie et chauffage** L'expertise d'AGOTHERM a apporté une réflexion à la fois plus élargie et mieux cadrée aux problématiques de l'énergie de l'habitat ancien. Le dialogue engagé avec cet expert doit être poursuivi en ciblant désormais les actions prioritaires mises en évidence dans son rapport. Il est demandé au Cabinet Lamy de solliciter AGOTHERM dans ce sens.

**Commission hygiène, encombrants et nuisances diverses**

- Les encombrants Mme Thomassin a su maîtriser la situation critique qui touchait l'espace qui nous est accordé dans la voie pompier pour le dépôt des encombrants. En effet, des « extérieurs » à BERYL, ont en profité pour y déposer gravois de chantier, vieux présentoirs de commerce etc.. au point que le service de nettoyage de la mairie ne voulait plus intervenir ; » la règle du jeu « n'étant plus respectée » Tout est de nouveau en ordre
- Cafard : voir ci avant
- Nuisance sonores : automatisme de l'information des nouveaux entre Mr Mme BiNSSE et Mr SEGALEN à revoir

**Commission porte d'entrée** Mécontentement sur les finitions et la qualité relationnelle exprimées auprès des responsables de Portalp. RV à venir avec ces derniers

**Commission TV et fibre optique** Voir ci avant

**Commission compteur d'eau froide** Etude à retravailler

**Commission façade** Voir ci avant

**Commission dépôt des clefs à la loge** 95 % des clefs sont désormais à la loge. Assurer une relance adaptée pour des 5 % restant

**Commission communication** BERYL INFO « tourne » bien mais la participation de tous est sollicitée pour diversifier les sujets. On va obliger chacun de remettre sa « copie » au moins une fois par trimestre

**Commission contrôle des comptes** En sommeil jusqu'au printemps prochain

**Commission accueil des nouveaux** Voir § commission hygiène&hellip;nuisances sonores ci avant

**ASIV** Nous faisons l'effort de participer à la majorité des réunions mensuelles de l'ASIV dont les sujets abordés sont complexes et avec des enjeux financiers importants. Sujets importants en cours :

- installations électrique haute tension
- remplacement des transformateurs
- étude et préparation des travaux de désamiantage de la voie pompiers
- étude de sécurisation de l'espace commercial

Nouveaux projets &ndash; nouvelles actions

**Le livret d'accueil** : <p style="margin: 6pt 0cm 0.0001pt" class="MsoListParagra