

compte-rendu du conseil syndical du 13-01-2015

Conseil syndical

Proposé par: BAYON

Publiée le : 1/3/2015 16:30:00

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA TOUR BERYL

40, avenue d'Italie – 75013 Paris

COMPTE-RENDU DU CONSEIL SYNDICAL DU 13 JANVIER 2015 - 18h30

Présents : Mmes Bayon, Bloch, Thomassin, Vaunois

MM. Chassagnon, Gruntz, Sultan

Excusés : MmeDurafour, M. Chaigne

M. Phoudiah (Nexity)

M. l'Architecte d'intérieur

1. Réfection des paliers - L'architecte étant absent et n'ayant en notre possession qu'un seul devis, cette question sera traitée au cours d'un très prochain conseil syndical spécial. Il a tout de même été évoqué le problème des grilles de protection des volets de désenfumage, qui, sur certains paliers, ne sont pas aux mesures adéquates. Il faudra veiller à faire effectuer un ajustage ou procéder au changement des grilles concernées.

2. Réfection de l'éclairage – Comme déjà indiqué lors d'un précédent Conseil syndical les tubes 36 watts seraient remplacés par des tubes led (18 watts), plus économes en énergie. Et la moitié de ces tubes pourraient ne pas fonctionner 24H/24 grâce à un détecteur de présence. Celui-ci provoquerait l'allumage des 6 tubes restant dès la sortie de l'ascenseur ou d'un appartement. Cet allumage est immédiat Des devis, avec ou sans détecteurs de présence, devraient nous parvenir sous peu. Pour le moment nous sommes en possession d'un devis de 25.000 euro TTC (avec un détecteur de présence). L'économie serait substantielle (environ 8000 euros/ an), par conséquent le montant de cet équipement serait amorti dès la troisième année. Comme certains résidents semblent inquiets, l'électricien propose d'installer un palier avec 6 tubes led 24/24 et les 6 autres commandés par un détecteur 360°, afin que vous puissiez vous rendre compte du résultat avant l'AG et que vous puissiez ainsi voter en toute connaissance de cause. Dès que ce palier sera équipé (sans doute le 25e), nous vous préviendrons. De plus cet essai sur un étage permettrait d'affiner les réglages.

3. Le coût du m3 d'eau chaude – Le coût du m3 d'eau chaude doit être recalculé en fonction des diverses modification apportées par le CPCU (Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain). De longues et ardues discussions ont eu lieu et sont sur le point d'aboutir.

Le montant qui nous est facturé pour l'ECS est le montant réel compté par la CPCU. Ce coût du MWH aurait été augmenté par la CPCU de plus de 12% !!

Par ailleurs il semblerait qu'il y ait une grande déperdition de chaleur dans la boucle de réchauffage car les canalisations ECS ne sont pas calorifugées, seules celles d'eau froide le sont. Le coût réel est donc plus élevé que le prix estimé.

Mais M. Phoudiah (Nexity) a pu trouver une solution pour faire calorifuger toutes ces canalisations, dès après l'AG, et ce gratuitement.

La facture aurait dû être de 170000 euros (ce qu'évidemment nous n'aurions pas envisagé) mais dans le cadre du CEE nous aurons immédiatement un avoir de 170000 euros (payés par les pollueurs tels que TOTAL, la CPCU etc...). Ce calorifuge devrait permettre de réduire cette déperdition de chaleur et donc de réduire le coût.

4. La sécurité – Une agression violente contre deux jeunes gens a eu lieu le 31 décembre vers 23h30 rue Vandrezanne et s'est poursuivie jusque dans le hall de l'immeuble Béryl. Les agresseurs, étant au nombre de quinze environ, n'ont pu être maîtrisés, ni par l'agent de sécurité en service à la loge, ni par les jeunes agressés. Naturellement les services de police et la mairie, en la personne de M. le Maire, en ont été rapidement informés. Mme Bayon a fait un courrier sollicitant une séance de travail réunissant les fonctionnaires responsables de la mairie et de la police ainsi que les représentants de toutes les entités de l'îlot Italie Vandrezanne pour évoquer une fois de plus cette question de sécurité et prendre des mesures plus drastiques. Puis il y eut les attentats à Paris et l'urgence absolue que cela représentait en matière d'organisation de la sécurité pour notre pays.

5. La société de gardiennage APRI – Le conseil syndical considère que le contrat n'est pas respecté. Les agents de surveillance (ADS) ne sont ni fiables, ni compétents. Ce sont les agents qui sont à l'entrée de Béryl le samedi après-midi et dimanche journée lorsque M. et Mme Binsse sont d'astreinte. Le syndic Nexity a fait un courrier pour exiger des ADS fiables. Par ailleurs le contrat APRI a été résilié depuis 2 mois mais cette résiliation ne pourra prendre effet qu'en 2016 en raison des délais.

6. Harmonia – Cette société de nettoyage nous a déjà envoyé plusieurs hommes de ménage. Bien qu'il y ait eu une amélioration par rapport aux premiers, le résultat n'est pas satisfaisant. Le conseil syndical étudie les dispositions à prendre.

7. Les dates - Conseil syndical spécial paliers : mercredi 21 janvier

Préparation de l'AG : vendredi 6 février

Vérification des comptes : lundi 16 février

Conseil syndical + Nexity : lundi 9 mars

Assemblée Générale : mardi 14 avril

Le conseil syndical s'achève vers 20h45

Prochain CS : lundi 9 février