

Compte rendu du conseil syndical du 15 février 2016

Conseil syndical

Proposé par: F. Durafour

Publiée le : 7/3/2016 17:30:00

Tour Beryl

Compte rendu du conseil syndical du 15 février 2016

Présents : Mmes Bayon, Crémades, Durafour, Thomassin, Vaunois, MM Chassagnon, Sultan. Ordre du jour :

1. GSF 2. CPCU 3. Avancement des paliers 4. L'incendie au 30 et ses conséquences 5. L'assurance de l'immeuble 6. Les locations saisonnières dans l'immeuble 7. Les relevés des compteurs d'eau 8. Éléments pour la préparation de l'AG

La séance est ouverte à 17h 40

1. GSF Un document écrit, établi mensuellement, récapitule le travail effectué et vérifié par Mmes Binsse et Bayon et M. Lenoir. Ce document permet de noter chaque domaine d'activité afin de redresser la situation en cas de problème. Mais comme ce document n'est pas très clair, le conseil a demandé à GSF d'améliorer la présentation, les intitulés des rubriques. C'est chose faite. Le prochain contrôle aura lieu le jeudi 10 mars. La qualité du travail de M. Hoté, l'homme de ménage, s'améliore et il est supervisé par M. Lenoir quasi quotidiennement. Un premier nettoyage au karcher des locaux vide-ordures au niveau -0 a été fait, il en faudra un deuxième pour ce que soit vraiment correct, mais c'est déjà beaucoup moins sale que ça n'était. Le planning proposé pour la cristallisation du sol du hall ne convenait pas. Il faut que ce soit fait en une seule fois, à la rigueur deux, mais pas en quatre fois. Ce planning a été modifié et cette cristallisation se fera une fois par mois en une fois. Pour la distribution du courrier en l'absence des gardiens, la personne qui intervient semble faire l'affaire.

2. La CPCU Suite au mécontentement de Mme Bayon quant à la hausse abusive des tarifs de la CPCU et qu'elle a exprimé lors d'une CTF, MM Desabre et Coquard (Nexity) coopèrent sur ce dossier, étant donné qu'ils gèrent dans Paris de nombreux immeubles qui sont clients de la CPCU. Le président de la tour Mars, à Beaugrenelle, par ailleurs président de l'association des tours de Beaugrenelle et avocat, envisage une action de groupe. Avant de s'engager, il faut mener une action au niveau politique, afin que la mairie de Paris, qui a fixé la hausse de prix à 6% maximum, fasse respecter celui-ci. Le conseil municipal de Paris a voté un vœu, émanant du groupe des Verts, demandant que la hausse des prix soit conforme à ce qu'avait prévu la mairie de Paris.

3. Avancement des paliers La réception des travaux a été faite sur 6 niveaux ; les quelques réserves surtout un gros problème de moquette aux niveaux 29 et 27 - ont été levées car le fabricant de moquette a reconnu qu'il y avait peut-être un

problème de bain et les deux niveaux litigieux ont pu être refaits sans coût supplémentaire. Un devis a été demandé pour refaire les locaux des vide-ordures sur les paliers, il s'élève à 17 000 €. On envisagerait de faire figurer cette résolution à l'AG 2017, puisqu'il La loi ALUR impose au 1/1/17 que les copropriétés constituent chaque année une provision pour gros travaux de 5% au moins de leur budget de fonctionnement. Pour Béryl, cela ferait environ 65 000 € par an. Mais cette réserve doit être utilisée pour payer les gros travaux, ce n'est donc pas de l'argent mis de côté « pour rien »

4. Incendie au 30e. Il y a de la suie sur les murs du palier, et peut-être aussi au plafond, il faudra lessiver et M. Lenoir (GSF) propose de le faire gracieusement

5. L'assurance de l'immeuble Elle s'élève à 61 000 € pour 2015. Une hausse de 6% était prévue pour 2016, en raison du taux élevé de sinistralité. Cependant, après négociations, Allianz accepte de ne pas l'appliquer. Mme Bayon va demander à un courtier de faire une recherche de compagnie d'assurance qui proposerait un prix moins élevé. Mais comme le taux de sinistralité qui affecte la tour Béryl est très élevé il va être difficile de trouver une compagnie d'assurance qui accepte de couvrir les mêmes risques pour une somme moins élevée

6. Les compteurs d'eau En 2014, la consommation d'eau a été de 23 194 m³ et en 2015, 21 450 m³. C'est une baisse de 8,5%. Pour l'eau chaude, on est passé de 6 374 m³ à 6 091 m³, soit une baisse de 4,5%. Ces chiffres montrent que la pose des compteurs d'eau froide a eu un effet sur la quantité consommée. L'analyse des consommations par le CS a permis de détecter des fuites. La majorité étant sur les chasses d'eau. Celles-ci ont été pour la plupart réparées par les propriétaires. Pour l'eau chaude, le calorifugeage des tuyaux et la baisse de la température de retour ont apporté une amélioration du coefficient qui permet de calculer le prix du m³ d'eau chaude. Un prix en baisse sera donc proposé à l'AG (13,5 € incluant le coût de l'eau froide au lieu de 17,5 € proposés à l'AG 2015)

7. Préparation de l'AG - Tous les immeubles doivent réaliser un audit énergétique en 2016. Deux devis sont déjà réalisés, et un troisième est en cours. Il faudra compter 10 000 €. C'est obligatoire. - Une pompe de relevage devra être changée. (environ 8000 €) - Il faudra changer les grilles de désenfumage des paliers, qui sont très lourdes, et abimées pour certaines. Au moment des tests qui ont lieu 4 fois par an et qui nécessitent de les déposer et de les réinstaller, la peinture sera inmanquablement abimée et un câble dont le remplacement coûterait très cher risque d'être coupé à la repose 3 devis ont été demandés. - Il faut changer l'armoire électrique du 4e étage - La pose de clapets coupe-feu dans les appartements qui en sont dépourvus donnera lieu à une provision de 5 000 € en attendant d'avoir des informations plus précises sur les prix réels. - La porte donnant sur le sas du jardin doit être changée. - Des devis ont été demandés pour faire carreler les 2 locaux vide-ordures du -0 ainsi que le local tri sélectif. Ils pourront alors être nettoyés régulièrement. C'est une question d'hygiène

Fin de la séance à 20h40 – Prochaine réunion le lundi 7 mars à 17h30 Normal 0

21 false false false FR JA X-NONE

/* 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-parent:""; mso-padding-alt:0cm 5.4pt 0cm 5.4pt; mso-para-margin-top:18.0pt; mso-para-margin-right:0cm; mso-para-margin-bottom:6.0pt;

mso-para-margin-left:-21.25pt; text-align:justify; mso-pagination:widow-orphan; font-size:11.0pt;
font-family:"Calibri",sans-serif; mso-ascii-font-family:Calibri; mso-ascii-theme-font:minor-latin;
mso-hansi-font-family:Calibri; mso-hansi-theme-font:minor-latin; mso-fareast-language:EN-US;}