

Compte rendu du conseil syndical du 15 novembre 2016

Conseil syndical

Proposé par: F. Durafour

Publiée le : 28/11/2016 20:48:52

Tour Béryl

Compte rendu du conseil syndical du 15 novembre 2016

Présents : Mmes Bayon, Crémadès, Durafour, Thomassin,

M Lanco.

Ordre du jour :

1. Assurance de la co-propriété
2. Impayés
3. ASIV : Gros travaux
4. Grilles de désenfumage
5. Contrat d’entretien des ascenseurs
6. Travaux privatifs et protection des parties communes
7. Bilan de la décaférisation

La séance est ouverte à 17h 05

1. Assurance de la copropriété Depuis 8 mois, Mme Bayon a rencontré 3 fois un courtier pour faire un comparatif sur des assurances, Allianz (notre assurance actuelle) vs concurrents. La société QBE propose un tarif à 56 000 € avec une LCI (Limitation contractuelle d’indemnité) de 70 millions d’euros et une franchise dégâts des eaux de 1700€,, alors qu’Allianz est à 61 800 € pour une LCI de 45 millions mais sans franchise Allianz a fait une nouvelle proposition à la suite d’une lettre de résiliation du contrat à titre conservatoire ; elle propose 51800€ avec LCI à 53 millions et une franchise de 650 €. Le tableau fourni par le courtier mérite un examen approfondi à faire par Nexity. La franchise resterait à la charge du particulier qui est responsable d’un dégât des eaux, mais qui devrait se retourner vers sa propre assurance pour se la faire rembourser en tout ou partie, en fonction de son contrat. Le conseil prendra une décision lors de la prochaine réunion.

2. Impayés Mmes Crémadès et Bayon ont rencontré Me Elbaz pour faire le point sur les gros dossiers d’impayés

SCI Anis : le dossier doit être réglé fin novembre Cohen : c’est une succession, et elle n’est pas liquidée. SCI de construction : l’appartement est en « déshérence de succession ». Cela signifie qu’il a été oublié par le notaire lors de la succession, et qu’il « n’existe plus » ; on pense que les héritiers ne connaissent pas l’existence de cet appartement. L’administrateur a écrit à Me Elbaz pour faire des propositions. On attend les conclusions de Me Elbaz.

Timol : Un jugement du 15/09 le condamne à payer, mais il ne paye pas. Me Elbaz envisage une saisie hypothécaire immobilière, opération qui a un coût pour la copropriété.

Tao Boun : Un jugement de juillet 2016 l’a condamné à verser 13 023 € sur les 44 862 qui sont dus. Il aurait versé 7 767 €. Il y a déjà eu des jugements précédents le condamnant, mais il ne paye pas. Globalement, il y a, au 15/11, 224 000 €

d'impayés ; 120 000 € ; sont des gros dossiers et le reste est une somme de petites créances. Certains copropriétaires règlent mensuellement leurs charges, ce qui explique un reste d'environ 100 000 € en novembre. Plusieurs dossiers sont au contentieux. Certains, après prise d'informations auprès de Nexity, vont être transmis à l'avocat. **3. ASIV : gros travaux** En 2016, leur coût s'est élevé à 65 000 € (part de Béryl) et le budget de l'ASIV prévoit la même somme pour 2017. Le budget prévisionnel de fonctionnement passe de 262 000 € en 2016 à 245 000 € pour 2017 (s'il n'y a pas de dépassement de budget en 2015). Il a été obtenu que le coût du vigile qui se trouve à l'entrée du parking côté rue Vandrezanne soit entièrement imputé au centre commercial, puisque c'est bien les niveaux publics des parkings qui sont sécurisés avec la présence de ce vigile (les niveaux privés étant protégés par des grilles). Cette imputation sera faite de façon rétroactive pour 2016 (gain pour Béryl : 8 000 €) **4. Grilles de désenfumage.** Elles sont commandées et devraient être installées avant la fin de l'année. Le nouveau devis est inférieur de 2 500 € au précédent. **5. Contrat d'entretien des ascenseurs** Jusqu'à présent, Koné donnait entière satisfaction pour l'entretien et la maintenance, avec un passage contractuel d'un technicien toutes les 6 semaines. L'intervalle de 6 semaines s'est peu à peu allongé sans que le prix du contrat de maintenance diminue (27 000 €). Otis a été contacté et un devis est demandé pour un contrat d'entretien. **6. Travaux privatifs et protection des parties communes** Des travaux ont eu lieu dans un appartement au 29e, et la moquette du palier a été endommagée. Les tentatives de nettoyage n'ont fait qu'aggraver le problème. C'est donc toute la moquette du 29e qui doit être changée. C'est l'assurance de l'artisan qui doit prendre en charge cette opération. Une action est engagée entre l'assurance de l'artisan et l'assurance de la copropriété, puisque ce sont les parties communes qui ont été touchées. Au 25e, dans un cas de figure identique, la moquette du palier a été salie et c'est M. Hoté, l'homme de ménage, qui a dû nettoyer ; Il reste cependant des traces. ***Le conseil syndical rappelle à tous qu'il faut signaler à la loge les travaux dans les appartements, et protéger les parties communes (moquettes et murs si besoin est) Il faut également toujours demander aux artisans les coordonnées de leur assurance*** **7. Bilan de la décaférisation** Le laquage des couloirs de caves doit être fait très bientôt. Dans les gaines de vide ordures, des fumigènes vont être utilisés. Une fusée sera lancée aux étages 30, 20 et 10. Préalablement, toutes les pelles de vide ordures auront été scotchées pour avoir une étanchéité. Tout doit rester fermé pendant 4 à 5 heures. M. Lenoir, notre interlocuteur chez GSF, négocie auprès de la société Etoile 3 passages au lieu de 2 pour la désinsectisation. Pour le nettoyage des vitres, un passage est prévu avant les fêtes. Le premier nettoyage de la moquette est à programmer. C'est un employé de GSF, spécialisé, qui s'en chargera.

La séance est levée à 20h15.

Prochaine réunion : 13 décembre à 17h

Normal 0 21 false false false FR X-NONE 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:0cm; mso-para-margin-right:0cm; mso-para-margin-bottom:8.0pt;
mso-para-margin-left:0cm; line-height:107%; 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-bidi-font-family:"Times New
Roman"; mso-bidi-theme-font:minor-bidi; mso-fareast-language:EN-US;}
```