

Compte rendu du conseil syndical du 13 décembre 2016

Conseil syndical

Proposé par: F. Durafour

Publiée le : 8/1/2017 21:38:46

Tour Beryl

Compte rendu du conseil syndical du 13 décembre 2016

Présents : Mmes Bayon, Crémadès, Durafour, Thomassin,
Chassagnon, Gruntz, Lanco.

MM

Ordre du jour :

1. Dossiers au contentieux
2. Point sur Italik
3. Litige CPCU
4. GSF : lutte contre les cafards
5. Départ d'Olga Ponard
6. Mises en concurrence (ascenseurs et assurance)
7. AG d'avril 2017

La séance est ouverte à 17h 15

1. Dossiers au contentieux Mmes Bayon et Crémadès ont rencontré Mme Bartier, en charge des contentieux chez Nexity. - SCI de construction : le dossier n'a pas avancé. Le contrat de l'administrateur judiciaire a pris fin au 30/11, il va falloir le renouveler. Mais il est possible de mettre cet appartement en vente, ce qui a été demandé à Mme Bartier, et ce qu'elle va faire. - Tao Boun : En février 2016, il a été condamné à payer 16 000 €. Il en a payé 7 500 (l'argent n'est pas à la disposition de la copropriété, il est bloqué, conformément à la loi) et depuis, plus rien. L'appartement va être mis en vente. - Timol : un accord de règlement mensuel est conclu, mais le montant de la mensualité ne permet pas de rattraper le retard : la mensualité va être ajustée à la hausse. - Cohen : c'est une succession non réglée. Les charges, et les impôts ne sont pas payés. L'appartement est occupé par une famille, mais sans bail. Nexity va envoyer un huissier au domicile de M. Cohen afin d'essayer de recouvrer les créances. - Montlaü : C'est aussi une succession non réglée, à cause du notaire, qui a oublié de faire évaluer les deux appartements de ce copropriétaire. L'oubli est réparé, et on peut maintenant avancer. M. Montlaü devrait pouvoir réunir les fonds demandés rapidement. - Audouin : sa nièce s'est engagée à payer, mais elle ne le fait pas ; une lettre recommandée va être envoyée. - Augier : les paiements se faisaient par prélèvement, et on ne sait pas pourquoi les prélèvements sont interrompus. Un commandement de payer va être envoyé. - M. Meny : un commandement de payer va être envoyé. Mmes Crémadès et Bayon rencontreront Mme Bartier en janvier pour faire un suivi de tous ces dossiers.

2. Point sur Italik A la CTF de décembre, Hammerson doit indiquer jusqu'où, par rapport à Beryl, monte la cote 85.00 (hauteur du volume acheté par Hammerson à la ville de Paris), pour apprécier ce qui

serait susceptible d'être construit après les 15 ans pour lesquels Hammerson s'engage. Mme Bayon a demandé un rendez-vous avec M. Coumet, maire du 13e, pour assurer du respect de nos droits de vue et d'accès. L'accès va de pair avec la sécurité, au sujet de laquelle un entretien avec le superviseur sécurité de ASIV est prévu pour avoir des informations sur le sujet. Jeudi 22 décembre, il est prévu un rendez-vous avec M. Coquard, de Nexity pour commencer à préciser les servitudes qui devront être rédigées avant l'obtention du permis de construire par Hammerson. Le conseil syndical agit en amont pour se faire entendre avant que des décisions irréversibles ne soient prises. L'action est multiple (syndic, juristes, parties prenantes, élus, …)

3. CPCU Une réunion inter-tours est prévue le 12 janvier. Il y sera fait un nouveau point sur les possibilités d'action, notamment devant le tribunal administratif. La CLCV, partie prenante, prend à sa charge les frais d'avocat concernant une note de faisabilité, qui devrait être remise avant la réunion. La décision d'aller au tribunal administratif peut être prise par le conseil syndical, tous les éléments devraient être disponibles ici le conseil de janvier ou de février pour engager l'action, sachant qu'elle doit être ratifiée par l'AG dans un délai assez court. Le coût de l'action en justice est limité : entre 0,5 et 1 pour mille du budget de l'immeuble, soit au maximum 1 500 €. Il dépendra du nombre de copropriétés qui s'engageront et doit être mis au regard de la hausse tarifaire que nous contestons, soit 6% de la facture de vapeur CPCU. La CPCU a quant à elle demandé à rencontrer les syndics et les conseils syndicaux. Nexity va répondre favorablement à cette demande.

4. GSF : lutte contre les cafards. Les couloirs des caves et les locaux vide ordures ont été laqués, ainsi que la voie pompier et les poubelles (au-dessous desquelles il y avait des myriades d'insectes). Il va être proposé aux résidents qui trouvent des cafards dans leur cave de le signaler à M. Binsse ; il a quelques stocks du produit et pourra utiliser où cela s'avère encore nécessaire. La société Etoile est également repassée dans tous les appartements qui étaient signalés à la loge. On a aussi trouvé des cafards sous les barres de seuil des locaux vide ordures des paliers ; là aussi un traitement ponctuel pourra être réalisé par M. Binsse. Comme prévu, des fumigènes ont été envoyés dans les gaines des vide ordures, et dans quelques temps, sera envoyé dans les gaines un produit liquide pour en finir, espérons-le, une bonne fois pour toutes à charge pour les résidents d'adopter de bonnes pratiques pour le vidage des poubelles dans les gaines. En ce qui concerne les bonnes pratiques, on note une amélioration : il y a moins de déchets en vrac qui sont jetés dans les pelles des locaux vide ordures des paliers (même si on trouve encore des coquilles d'huîtres, des crevettes, etc) et les cartons sont plus souvent aplatis avant d'être mis dans le bac jaune. Un nouvel affichage va être réalisé, qui notera ces progrès, mais mettra aussi l'accent sur le fait que les cafards sont les premiers bénéficiaires de l'utilisation inappropriée et irresponsable des vide ordures des paliers. M. Lenoir va quitter la société GSF le 20 décembre et sera remplacé le 1er janvier. Le conseil syndical le remercie pour son dévouement et son efficacité au poste qu'il a occupé. Le nettoyage des vitres sera fait dans la première quinzaine de janvier

5. Départ de Mme Ponard C'est l'interlocutrice directe du conseil syndical chez Nexity ; un travail efficace, en étroite collaboration et en toute confiance a pu être mené avec Mme Bayon. Mme Ponard quitte Nexity le 14 janvier et ne sera remplacée que le 1er février. Le conseil regrette qu'un « tuilage » ne puisse se faire avec la nouvelle personne recrutée. Au service comptable de Nexity, Mme Lecomte a changé d'agence et est remplacée par Mme Lenormand.

6. Mises en concurrence (assurance et ascenseurs) · Assurance : Suite à une résiliation pour mise en concurrence, Allianz a fait une proposition, avec une LCI à 70 000 000 €, (au lieu de 450 000 000 €, donc une nette amélioration) et une franchise de 650 euros, à notre demande. Cette proposition s'élève à 51 800 € ; au lieu de 61 800 €, soit un gain de 10 000 € / an pour une meilleure protection. · Ascenseurs : Nous avons maintenant deux propositions tarifaires de concurrents de Koné pour la maintenance des ascenseurs. Elles sont toutes

deux du même ordre de grandeur et deux fois moins chères que Koné La date de résiliation du contrat est en mai/juin. Nous devons rencontrer prochainement M. Lemoine (responsable Koné) pour en discuter et lui signifier que s’il ne revoit pas ses prix à la baisse (et ce dès 2017) nous serons amenés à résilier le contrat et en conclure un nouveau avec un de ses concurrents Koné devra également s’engager sur un respect des termes du contrat en matière de fréquence des visites de contrôle, puisque ces derniers temps, on a pu noter du relâchement sur cet aspect.

7. AG de 2017 Elle aura lieu le 20 avril. Le conseil commence à réfléchir aux résolutions, en particulier aux travaux à mettre à l’ordre du jour. Nous envisageons la réfection des locaux vide ordures des paliers ; dont le montant serait pris sur les 65 000€ de provision obligatoire à constituer pour les travaux, justement.

La séance est levée ; 19h45

Prochaine réunion : 25 janvier ; 17h30.

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;}
```