

## Compte rendu du conseil syndical du 19 septembre 2017

### Conseil syndical

Proposé par: F. Durafour

Publiée le : 24/9/2017 18:31:06

v:\* {behavior:url(#default#VML);} o:\* {behavior:url(#default#VML);} w:\* {behavior:url(#default#VML);}  
.shape {behavior:url(#default#VML);}

Tour B&eacute;ryl

### Compte rendu du conseil syndical du 19 septembre 2017

*Présents :* Mmes Bayon, Crémadès, Durafour, Thomassin, Pellanda  
Gaillard, Lanco.

MM

#### Ordre du jour&nbsp;:

1. Remplacement des gardiens
2. Avenant au contrat P1
3. Point sur l&rsquo;avancement des travaux votés en AG.
4. CPCU
5. Comment bien accueillir les nouveaux résidents de Béryl ?
6. Encore des problèmes de tri des déchets
7. Règles à respecter pour les travaux privatifs
8. Faut-il prévoir un nouveau P3 ?
9. Point sur Italik
10. Compteurs d&rsquo;eau

### **La s&eacute;ance est ouverte &agrave; 18h 10**

**1. Remplacement des gardiens** Le conseil syndical a reçu une candidature spontanée pour remplacer M. et Mme Binsse lorsqu&rsquo;ils partiront à la retraite. Le conseil étudie cette candidature et la mettra « en concurrence » avec les autres. C&rsquo;est au conseil syndical, avec l&rsquo;aide de Nexity, qu&rsquo;il revient de conclure le contrat de travail le moment venu. La réglementation IGH oblige à avoir un couple de gardiens. Quant à savoir s&rsquo;il ne serait pas plus intéressant de s&rsquo;adresser en totalité à une société de gardiennage, l&rsquo;étude a été réalisée par le conseil, et le résultat était que le coût était bien plus élevé pour un service moindre (les gardiens connaissent les résidents, font attention aux personnes fragiles en période de canicule, par exemple&hellip;)

**2. Avenant au contrat P1** Nous sommes sortis du contrat P1 qui nous liait à Hervé Thermique pour la fourniture d&rsquo;énergie. Nous l&rsquo;achetons maintenant directement à CPCU. Pour surveiller les consommations et mettre fin rapidement à des dysfonctionnements éventuels, Hervé Thermique propose, pour 3000 &euro;/an (la sortie du P1 nous fait faire une économie de l&rsquo;ordre de 10 000 &euro;/an) un logiciel qui permet aux personnes désignées (syndic, membres du conseil syndical), de consulter les index des compteurs (chauffage et eau). L&rsquo;énergéticien d&rsquo;Hervé Thermique fait un suivi mensuel de la consommation réelle et la compare à la consommation théorique afin de mener les actions correctrices rapidement. Hervé Thermique doit maintenir une température de 21 ° dans les appartements, mais seul Nexity peut demander une hausse ou une baisse du chauffage. Cet

avenant convient au conseil syndical et va être signé. Pour mesurer la température dans les appartements, il y a actuellement 4 sondes dans 4 appartements de la tour. 4 nouvelles sondes « connectées » vont être installées, ce qui permettra de lire sur internet les températures qu'elles affichent (information objective et en temps réel)

**3. Point sur l'avancement des travaux votés en AG.** La réfection des locaux vide-ordures des paliers va commencer début octobre. La peinture est commandée (la même que celle des couloirs) et un carrelage antidérapant a été choisi par le conseil syndical. La durée des travaux prévue est de 3 mois. M.Gaillard et Mme Pellanda se chargeront du suivi en passant régulièrement vérifier la qualité du travail réalisé. Le tableau d'affichage numérique va être posé dès que le conseil syndical aura fourni des éléments pour alimenter l'affichage.

**4. CPCU** Les syndicats des immeubles partie prenante au conflit ont envoyé des courriers à la mairie de Paris et à la CPCU, pour demander la suppression de la hausse des tarifs de janvier 2016. Une absence de réponse dans les deux mois est considérée comme un refus, et à partir de là on peut attaquer au tribunal administratif

**5. Comment bien accueillir les nouveaux résidents de Béryl ?** Il y a beaucoup de résidents propriétaires qui emménagent en ce moment. Le conseil envisage de faire un pot de bienvenue le samedi 18 novembre entre 10h et midi. Ce moment de convivialité permettra aux personnes de se connaître et le conseil syndical pourra donner des explications sur le fonctionnement parfois complexe de notre immeuble.

**6. Encore des problèmes de tri des déchets.** Il faut refaire une campagne d'explications sur le tri. Un agent de la mairie de Paris propose de venir assister les membres du conseil syndical ce jour-là. Un nouveau problème survient : certaines personnes utilisent à titre de sac poubelle les nouveaux sacs biodégradables que l'on trouve dans les supermarchés pour les fruits et légumes et les jettent, certes bien fermés, dans les vide ordures. Mais ces sacs sont très fragiles, et bien sûr, ils se déchirent pendant la descente et leur contenu se répand sur les parois des vide-ordures. Un retour des cafards dans ces conditions est inévitable. Il faut acheter les sacs prévus à cet effet et qui sont très résistants.

**7. Règles à respecter pour les travaux privatifs** Lors de travaux privatifs qui risquent de dégrader les parties communes, la moquette du couloir doit être protégée avec une bâche ou un plastique bien fixé et qui la couvre entièrement. Les horaires pour les travaux bruyants doivent être respectés. Lorsqu'un résident fait des travaux chez lui, il doit prévenir la loge et remplir une fiche travaux qui est affichée sur le tableau vers les boîtes aux lettres. Ceci permet d'informer les voisins. Le conseil va rédiger une fiche d'instructions que le résident devra communiquer à l'artisan qui fait les travaux. Celui-ci devra en accuser réception. Il saura donc qu'il doit protéger la moquette et respecter les horaires. Le conseil va rédiger une seconde fiche, cette fois-ci à destination des résidents qui font les travaux, où il sera précisé que ce sont eux qui sont responsables en cas de dégâts et qu'il est nécessaire que leur artisan soit assuré.

**8. Faut-il prévoir un nouveau P3 ?** Notre immeuble a 41 ans. Certaines installations sont d'origine et devront être changées. Certains de ces travaux de sécurité inévitables et onéreux sont urgents. Le conseil pense conclure un P3 avec Hervé Thermique (même type de contrat que celui pour la chaufferie). Un tel contrat permettrait d'étaler la dépense tout en réalisant les travaux rapidement.

**9. Point sur l'Etat** Le permis de construire n'est pas encore obtenu par Hammerson, mais c'est en bonne voie. La procédure a pris du retard car Enedis devait faire des travaux de dévoiement de réseau mais a commencé plus tard que prévu. De plus, il y a des travaux RATP qui ne se termineront qu'en février 2018.

**10. Compteurs d'eau** Mme Bayon et M. Chassagnon disposaient de codes pour faire un suivi sur les consommations d'eau et ainsi détecter des anomalies, ce qui a permis de signaler de nombreuses fuites et ainsi baisser la consommation d'eau. Ces codes ont été désactivés sans préavis et sans explication d'Ista. Après plusieurs réponses fantaisistes d'Ista, il s'avère que la CNIL a considéré que c'était une intrusion dans les vies privées. Cependant, M.Julienne, de Nexity, a besoin de ces codes pour réaliser les décomptes de charges individuelles des copropriétaires. Malgré plusieurs

demandes, il n'a toujours pas retrouvé son accès.

Fin de la séance; 20h45

Prochaine réunion; 16 Octobre 2017; 18h

Normal 0 false 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:0cm; mso-para-margin-bottom:.0001pt; 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;}
```