

Compte rendu du conseil syndical du 20 novembre 2017

Conseil syndical

Proposé par: F. Durafour

Publiée le : 1/12/2017 18:58:55

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

Tour Béryl

Compte rendu du conseil syndical du 20 novembre 2017

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

Ordre du jour :

1. Remplacement des gardiens
2. AG de l’ASIV
3. Accueil des nouveaux arrivants
4. Travaux locaux VO
5. CPCU
6. Impayés
7. Dates pour l’AG 2018
8. Divers

La séance est ouverte à 18h 05

1. Remplacement des gardiens Monsieur Binsse prendra sa retraite fin 2018. Madame Binsse souhaitait continuer à travailler à Béryl mais c’est impossible car leur contrat stipule bien qu’il s’agit d’un poste double. Nous allons donc négocier une rupture conventionnelle car elle devra quitter son poste en même temps que son mari. Le conseil syndical prévoit de rédiger une sorte de « cahier des charges » des tâches incombant aux gardiens qui remplaceront M. et Mme Binsse au moment de leur départ. En effet, un certain nombre de tâches sont tombées en désuétude alors que d’autres, qui sont effectuées, ne figurent pas dans le contrat. Un appel à candidatures va être lancé et le conseil syndical sera partie prenante lors de la procédure de recrutement

2. AG de l’ASIV Les éléments qui intéressent la tour Béryl lors de cette AG sont : v Part de Béryl dans le budget de l’ASIV : 245 502 € pour les charges générales et 53 000 € pour les travaux. Globalement, cette part est sans changement par rapport à l’an dernier. Il faut bien noter que dans les 245 500 € de charges générales, il y a l’eau de ville et l’électricité des parties communes pour 100 000 € environ qui sont payés à l’ASIV mais qui représentent la consommation de Béryl et seraient sinon directement mis au budget de la tour. v A l’ASIV, pour l’eau, il y a un compteur général, puis un compteur pour chaque entité. Théoriquement, la somme des consommations des sous-compteurs devrait être égale à celle du premier compteur. Or, il y a depuis 2010 une différence très importante : la somme des sous-compteurs est inférieure à celle du premier. De nombreuses recherches ont été menées pour connaître l’origine de cette différence, et elles sont toujours restées infructueuses. Les montants restés non facturés aux

entités ont été mis en compte d'attente. Mais le commissaire aux comptes, lors de la dernière vérification des comptes a demandé que ce compte d'attente soit apuré. Cet apurement va se faire sur 3 ans, avec une affectation à chaque entité proportionnellement à ses consommations mesurées. Concrètement, pour la tour Béryl, cela va se chiffrer à 11 600, 13 000 et 11 000€ pour les 3 années à venir. v Le bâtiment Zenith, qui hébergeait autrefois la mutuelle générale, va être vendu à Eiffage qui va y installer une école de commerce pour cadres. Il n'y aura pas de modification extérieure (donc pas de surélévation). La fin des travaux (à l'intérieur, donc) est prévue pour juin 2019. L'escalier qui nous permet, via le « passage Grande Récré » d'aller rue Vandrezanne, sera démolie (il arrive juste devant l'entrée de Zénith), et nous utiliserons un escalier intérieur qui existe déjà, et aboutit un peu plus près de la tour Onyx. Cet escalier sera rénové aux frais d'Eiffage. v Placette Bobillot et rue Vandrezanne Au moment de l'appel à projets innovants pour l'avenue d'Italie, Hammerson a joint diverses rénovations à son projet Italik, celle de la placette Bobillot entre autres. Il y aura une végétalisation de la placette, un ascenseur réservé aux résidents et une résidentialisation le soir (fermeture par des grilles et accès possible par digik). Des grilles seront aussi installées à la sortie Bobillot du parking ; en effet, actuellement, par ces rampes, n'importe qui peut entrer. Le projet présenté a été accepté par la commission ad hoc (composée de membres de l'ASIV). En revanche, le projet pour la rue Vandrezanne doit être revu. Le projet de grilles destinées à la résidentialisation a été jugé peu pertinent. Une nouvelle réunion de la commission aura lieu en décembre

3. Accueil des nouveaux arrivants Une première session d'accueil est prévue le 25 novembre au matin. Les personnes concernées, propriétaires et locataires arrivés depuis janvier 2017, ont été prévenues par des courriers dans leur boîte à lettres. Le conseil pense que bien connaître le fonctionnement de la tour peut éviter des comportements inappropriés, qui peuvent être excusables pour des nouveaux arrivants. (nous regrettons d'ailleurs que ces comportements inappropriés soient également le fait d'anciens résidents, et là, ces comportements deviennent inacceptables). Le conseil envisage une deuxième session en janvier ou février puisque de nouvelles arrivées sont prévues d'ici là.

4. Travaux locaux vide ordures. Les travaux avancent conformément au planning prévu Un détail avait été oublié : les grilles d'évacuation ; il se trouve qu'elles sont rondes (et de surcroît rouillées), ce qui complique la découpe du carrelage. De nouvelles grilles (carrées) et neuves vont remplacer les anciennes

5.CPCU. (Voir texte annexé) Les copropriétés plaignantes vont se réunir le 30/11. Le délai de deux mois sera alors écoulé (cf compte rendu du 19 septembre) et l'action au tribunal administratif pourra être engagée. Les media commencent à s'intéresser au problème (M6, France 2…). A la suite de son intervention sur M6, Mme Bayon a reçu une demande de rendez-vous de la part du directeur de la CPCU. Une date est retenue en décembre pour une réunion avec Mme Bayon, Monsieur Lanco, Nexity et la CPCU.

6. Impayés Les 3 gros dossiers (SCI, Tao Boun et Cohen) avancent grâce à la nouvelle avocate, Me Morin

7. Des dates pour l'AG On essaiera de la fixer dans la semaine du 9 au 13 avril 2018 (sans doute le 10 ou le 11).

8.Divers v Projet Italik.(1) Le Conseil de Paris qui a lieu ces jours ci va autoriser la vente de la parcelle. A la suite de ce vote, il y a une formalité à respecter : les riverains vont recevoir un courrier leur indiquant qu'ils ont un droit de priorité qu'ils peuvent faire jouer (c'est-à-dire, que TOUS les riverains peuvent décider d'acheter la parcelle en lieu et place d'Hammerson – 10 millions d'euros). Il y a un délai de 1 mois pour purger ce droit. v Réforme des règles de la copropriété Un conseil d'administration, composé de copropriétaires et du syndic, remplacerait l'actuel conseil syndical. Ce conseil d'administration pourrait se substituer à l'AG pour les décisions sur les travaux. Mme Bayon et M.Lanco sont inscrits à une formation organisée par la CLCV en décembre et devraient avoir plus d'informations à ce sujet. A suivre…

Fin de la séance ` 21h15

Prochaine réunion : 16 Janvier 2018 à 18h

Annexe Situation du projet Italik Le conseil de Paris, lors de sa séance des 20-21-22 novembre, a voté la délibération [2017 DU 242](#) qui permet la mise en oeuvre du projet (exposé des motifs et projet de délibération disponibles à la loge). Conformément à ce que nous avons demandé et qui nous avait été garanti, « *la Ville de Paris ne vendra à Hammerson que le volume correspondant à celui du projet Italik, très légèrement ajusté pour permettre l'intégration des édicules techniques et des éléments architecturaux.* » La Ville de Paris « *demeure propriétaire du volume aérien au-dessus du projet, interdisant ainsi sur le long terme toute surélévation et transformation du projet qui seraient de nature à obérer les vues dont bénéficient actuellement les copropriétaires riverains.* » L'acte constitutif de servitudes (notamment pour l'accès piétons depuis l'avenue d'Italie à la dalle terrasse Beryl-Rubis) approuvé par l'assemblée générale de l'ASIV et la convention avec Béryl relative à la préservation de la vue depuis le hall (« échancrure ») seront régularisés concomitamment à l'acte de vente. Les PV des AG de l'ASIV le 5 juillet et de Béryl le 6 juillet sont d'ailleurs visés par la délibération. La désaffectation du terrain n'est pas encore effective en raison du retard mis par Enedis à lancer les travaux de dévoiement des réseaux. Pour ne pas retarder le processus, le conseil de Paris a voté le « déclassé par anticipation » du volume qui sera vendu (la désaffectation fait cesser l'utilisation du bien, le déclassé a pour effet de faire sortir le bien du domaine public). Ceci permet la mise en oeuvre de la procédure de purge du droit de priorité des riverains : tous les copropriétaires de l'ASIV recevront donc un courrier qui devrait leur demander s'ils sont collectivement acheteurs du volume que la Ville compte vendre à Hammerson. Il ne sera évidemment pas nécessaire de répondre. Une autre condition préalable à la vente est l'obtention par Hammerson du permis de construire. La Ville a précisé qu'elle est conditionnée à l'accord des services de la Préfecture de Paris et des Pompiers de Paris, concernant la sécurité incendie.

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;}