SERVICES IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS

NEXITY Paris IGH & Grands Ensembles
85 Boulevard Vincent AURIOL - 75646 PARIS Cedex 13 – France
Tél. : 01.43.37.69.40. Fax : 01.71.93.84.24.
www.nexity.fr

ASSOCIATION SYNDICALE
ITALIE VANDREZANNE - Ilot Italie 2
1/21, rue Bobillot - 2 à 42, avenue d'Italie
18 & 20 place d'Italie – 2 à 32, rue Vandrezanne
75013 PARIS

COMPTE RENDU DE LA COMMISSION TECHNIQUE

ET FINANCIERE DU JEUDI 23 FEVRIER 2017

Etaient présent(s)
Mesdames AGUILAR (NEXITY) – BAISSAT – BAYON – ZEROUALI (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT)

Messieurs ANDRIEUX (NEXITY) – COQUARD (NEXITY) - DESABRES (NEXITY) – JULIENNE (NEXITY) CLEMENT – DURAND-VIDAL – GUERIN – GUILLET – LAVILLONNIERE – LANCO – LABOUREL (PARKINGS) – DONZEL (AFUL GRAND ECRAN C/O TELMMA) – RIGOUIN (SDC PARKINGS / CPH IMMOBILIER)

Excusé(s)
Monsieur - PASQUIER (JADE/SERGIC)

Absent(s)
Mesdames MAES – CAIN (AFUL GRAND ECRAN C/O TELMMA) - CANOVILLE (ONYX/JOURDAN) JANOT (MUTUELLE GENERALE ZENITH)
Monsieur VALENTE (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT)

Invité(s) :
Messieurs STEYER (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT) – MAGNIN (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT) – COSTE (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT)

1 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 26 JANVIER 2017

Pas de remarque.

2 – EXTENSION ITALIK

Monsieur COQUARD relate aux Membres de la Commission, les grandes lignes évoquées lors de la première réunion liée aux « Servitudes Italik » tenue le 07 février dernier, et qui a rassemblée des représentants de la majeure partie des Tours.

- Discussions sur les modalités de prises de décisions juridiques sur ces conventions de servitudes qui vont lier le programme ITALIK à l'ASIV, ainsi que les sujets soulevés par les Syndicataires concernant ces servitudes.

Maître BAUDOUIN a donc été consulté pour avoir une clarification sur « qui » est décisionnaire et quelle instance allait décider de statuer sur les servitudes de ce projet.

Une étude assez fournie et complexe a été rendue par Maître BAUDOUIN et a aboutie à une consultation synthétique permettant ainsi certains éclairages.

Pour résumer, historiquement le montage fait initialement sur l'ASIV était constitué en Syndicat principal et Syndicat secondaire.

L'analyse faite par Maitre BAUDOUIN repart de l'origine de l'Ensemble Immobilier Italie Vandrezanne de 1969 qui, initialement, avait été conçu sur le principe d'un Syndicat Principal et d'un Syndicat Secondaire.

En 1971, il a été décidé de créer, aux lieux et place du Syndicat des Copropriétaires, une Association Syndicale Libre (ASL) nommée ASSOCATION SYNDICALE ITALIE VANDREZANNE (ASIV).

Par conséquent, ce sont bien les Statuts (loi 1865) qui réglementent le fonctionnement de l'Ensemble Immobilier, et non la loi du 10 juillet 1965 régissant les Règlements de la Copropriété.
En contrepartie, l'ASIV est placée sous le régime de l'indivision forcée. Les biens situés dans périmètre de l'ASIV sont la propriété indivise de tous les syndicataires.

Tout ce qui concerne le foncier, au sein de l'ASIV, est géré par l'organe délibérant, c'est-à-dire l'Assemblée Générale de l'ASIV.

Pour la constitution, la modification de servitudes e/ou l'acquisition de parcelles, c'est l'ASIV et seule l'ASIV qui peut décider de ce genre d'opérations, sans repasser par le visa de chacun des Syndicats de Copropriétés.

Monsieur COQUARD rajoute que dans l'article 5 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 qui règlemente les Associations Syndicales de Propriétaires, le pouvoir d'une ASL est :

- Agir en Justice
- Acquérir
- Vendre
- Échanger
- Transiger
- Emprunter et hypothéquer

L'Analyse de Maître BAUDOUIN a été diffusée à l'ensemble des participants de la réunion du 07 février.

A l'exception de la Tour BERYL, pas d'autres retours sur l'analyse juridique dégagée.

- Servitudes générales
    - Respect et préservation des droits de vue, de non surélévation et tour d'échelle…

S'assurer qu'il y aurait une garantie par Hammerson dans le projet.

- Le Tour d'échelle est légal, donc pas de remise en cause (utilisation d'échafaudage autour d'un immeuble pour une réfection de façade ou autres interventions techniques)

- Droit de vue de surélévation : Niveau de l'Ouvrage : Initialement un niveau unique NGF 85,5 de l'ensemble de l'Ouvrage.

Pour adapter en fonction de la longueur de la bande, HAMMERSON a proposé de créer 2 cotes différentes, de manières à avoir une même cote sur la zone qui n'impacterait pas les habitations (de Grand Écran jusqu'à la Tour Rubis), et sur la deuxième cote (partie Rubis/Béryl), de réduire la cote tout en conservant une marge technique (mise en place garde-corps).

S'est également engagée une discussion sur l'échancrure et la préservation de cette dernière : Ce point particulier sera discuté en dehors de ces réunions. Le sujet reste pendant.

Également, un questionnement sur le détail de certaines servitudes notamment sur l'Accès Rubis/Béryl.

- Gestion des nouveaux équipements installés : Ascenseurs.

Monsieur BURNEL a indiqué qu'Hammerson s'est engagé à construire, à gérer, à assurer et à entretenir tous les équipements dans le volume leur appartenant et qui serviront aux habitants de l'Ensemble Immobilier.

Le futur accès Rubis/Béryl sera commun avec Carrefour (couloir sur la partie basse). Il sera nécessaire de préciser quel sera le mode de fonctionnement de cette zone. Hammerson doit y travailler (Zone sombre et à risques).

Madame BAYON rappelle qu'une autre solution a été soulevée : Que l'on revienne à un accès direct par la rue (1ère solution proposée). HAMMERSON s'est donc engagé de projeter les 2 possibilités. A rendre à la prochaine réunion « Servitudes ».

Sur la partie Placette Bobillot, Monsieur BURNEL a indiqué que 2 architectes avaient été missionnés par Madame ZEROUALI et son équipe. Ces derniers ont travaillé sur un projet très « maximaliste » et très ambitieux. Le projet vise les grands principes déjà évoqués, à savoir, la végétalisation, l'ascenseur, le travail du sol, etc..

Une présentation du projet retenu par Hammerson aux Syndicataires est souhaité pour fin mars rappelle Monsieur GUILLET.

Autre sujet :

- La Douve

Il s'agit de l'espace situé entre le Bâtiment existant et le futur Bâtiment ITALIK, entre 2 et 3 mètres selon les endroits. La destination de cette douve est de servir d'issues de secours pour le Bâtiment ITALIK et, d'accès pour le personnel autorisé, en charges de l'entretien des équipements.

Pour la partie haute, cette douve ne pourra pas être couverte, cette dernière aura vocation à servir de zone de désenfumage ou d'aération des équipements qui seraient installés.

Enfin, le timing général d'ITALIK a été rappelé.

Monsieur COQUARD indique pour sa part, que cette réunion a été participative, où chacun a pu s'exprimer sur tous les sujets.

Pour être efficace, d'une réunion à une autre, toutes les réflexions et observations devront se faire en amont.

Le Cabinet du Géomètre LEGRAND avance en parallèle sur la rédaction de ces servitudes.

Madame BAISSAT revient sur les conclusions qui ressortent de l'analyse de Maître BAUDOIN. La tenue d'Assemblée Générales (hors ASIV) n'est donc pas nécessaire.

Monsieur LANCO rappelle leur demande sur la garantie concernant les servitudes qui seraient conclues dans la forme indiquées par maître BAUDOUIN ; celles-ci doivent être enregistrées au Bureau des Hypothèques.
Il s'agit de la responsabilité du Notaire de la ville de Paris.

Sur les remarques qui ont été faites, précise Monsieur COQUARD, deux sujets ont été évoqués. Maître BAUDOUIN a-t-il bien pris en compte que l'on prend des décisions vis-à-vis d'un tiers (ITALIK) et que l'on préservera les droits jusqu'à l'inscription aux Hypothèques ?

L'objectif de toutes ces décisions à prendre, c'est qu'elles soient légales au niveau de l'ASIV. Pour être opposables à un tiers, les servitudes qui vont être créées doivent être inscrites au Bureau des Hypothèques.

Maître BAUDOIN sera à nouveau questionné à ce sujet.

Il est enfin évoqué la présence des Représentants de la Ville, accompagnés du Notaire de la Ville de Paris qui a pris connaissance petit à petit des éléments lors de la réunion du 07 février.

Pour mémoire, la prochaine réunion est fixée au mercredi 08 mars 2017 à 09H30 au Centre Commercial Italie Deux **(Reportée au 15 mars 2017 à 14H00)**

3 – ETAT DES COMPTES INDIVIDUELS PAR SYNDICATAIRE

L'état des comptes individuels par Syndicataire au **23/02/2017** est remis en séance lors de la présente Commission Technique et Financière **(joint au présent compte-rendu).**

Un tour de table est fait avec l'ensemble des Entités

- Monsieur GUILLET s'explique sur la situation débitrice de la résidence AGATE (important dépassement sur le budget de l'année dernière). Compte CECOP bloqué. Monsieur GUILLET exprime à nouveau son mécontentement. Il s'agit d'un problème d'affectation bancaire sur un compte bloqué qui doit être débloqué par une décision d'Assemblée Générale précise Monsieur COQUARD.
- La Tour JADE a été relancée. Pas de retour à ce jour **(Virement de 62 543,07 €uros reçus entre temps)**
- CENTRE COMMERCIAL : Extrait de compte remis lors de la présente Commission. HAMMERSON transmet à sa Comptabilité.

Il est demandé à chaque Entité de bien vouloir régulariser au plus vite leurs appels de charges « Fonctionnement » et « Travaux ».

4 – DIVERS

- **Visite Locaux techniques de l'ASIV**

Monsieur ANDRIEUX propose une visite des locaux technique de l'ASIV, notamment aux nouveaux Membres de la Commission Technique et Financière.

Cette visite permettra d'appréhender les nouvelles installations et investissements réalisés ces dernières années (TGBT, Postes Haute Tension, CPCU, etc).

Celle-ci pourrait se tenir après la prochaine réunion « Servitudes ITALIK » le 08 mars 2017.
Le rendez-vous est fixé devant l'accès du Centre Commercial - Rue Vandrezanne à 11H00 (**Reportée à une date ultérieure)**

Madame BAYON demande s'il est possible d'inviter un Membre du Conseil Syndical. Il est répondu par l'affirmative.

Il sera également expliqué les travaux votés pour l'année 2017 (Rénovation réseaux et désamiantage des Galeries Techniques).

- **Travaux CPCU sur l'Ensemble Immobilier.**

CPCU envisage la réalisation de travaux sur l'Ensemble Immobilier (Remplacement des vannes principales des réseaux).

CPCU procède à un grand nettoyage des vannes qui ne sont plus utilisées et remplace les anciennes vannes défaillantes

L'Opération se déroulera au mois de Juin prochain :

- 2 coupures de nuit (Plus d'Eau Chaude Sanitaire)

Une communication sera bien évidemment effectuée en amont, auprès des résidants concernés.

- **Encombrement Quai 15 Tonnes**

Madame BAISSAT revient sur le sujet et demande qu'une décision « énergique » et définitive soit prise.
Madame BAISSAT évoque une altercation entre un agent d'entretien (benne non rentrée par le Gardien) et un employé Carrefour ayant utilisé ladite benne.

Monsieur ANDRIEUX reconnait une situation nettement plus gérable et acceptable, mais l'on déplore encore beaucoup trop d'encombrements (cartons, chariots).

Monsieur ANDRIEUX rappelle également qu'il s'agit du seul accès livraison pour l'ASIV et, de l'accès Pompiers de la Tour ONYX.

Madame ZEROUALI autorise la mise en place de la grille, celle-ci sera prise en charge financièrement par HAMMERSON. Madame ZEROUALI rappelle toutefois, que ce « dossier » est suivi de près par son équipe.

Cette grille devrait être installée sous 15 jours indique Monsieur ANDRIEUX et demande qu'une copie de l'Ordre de service lui soit adressée.

Il est enfin précisé que l'ouverture/fermeture de cette grille s'effectuera en fonction de l'état du quai de livraison (gérée par l'ASIV).

- **Totems rue Vandrezanne**

Madame ZEROUALI indique leur remplacement.

Des grilles vont être installées (chiffrage en cours précise Monsieur ANDRIEUX) + peinture Bandeau.

Voir au niveau des marches, pour l'installation d'une rampe provisoire pour les Personnes à Mobilité Réduite (sortie Club Med Gym) au pied de la tour JADE.

- **Accès RUBIS/BERYL vers l'esplanade (double porte vitrée).**

Plusieurs Vigiks n'ouvrent pas ou fournissent un délai d'ouverture très long indique Monsieur CLEMENT.

Le lecteur de la Grande Récré est également connecté sur le même Interphone que vous utilisez pour vous rendre au porche RUBIS/BERYL explique Monsieur ANDRIEUX.
Un deuxième Modem va donc être installé, de façon à individualiser chaque entrée (courant semaine prochaine).

De même, un autre contrôle d'accès est défaillant par « mauvais temps » indique Monsieur ANDRIEUX (Accès Esplanade RUBIS/BERYL au niveau de l'escalier). Il s'agit d'un système GSM (fréquences faibles) situé dans un poteau acier. Une petite antenne va être installée de manières à récupérer le maximum de signal.

- **Eclairage Dalle 4**

Monsieur GUILLET signale qu'il n'y a toujours pas de lumière sur la Dalle 4 entre la Tour Rubis et la Résidence Agate.
Monsieur ANDRIEUX s'en occupe et relance COFELY dès demain, lors de sa réunion mensuelle (Boitiers de raccordement enterrés qui ne sont plus étanches).

- **Travaux HAMMERSON - Désamiantage Coursive Bobillot**

Où en est l'affichage pour les futurs travaux de la Coursive demande Monsieur GUILLET.

La note a été envoyée par courriel à chaque loge de gardiens et représentants de chaque Entité indique Monsieur ANDRIEUX.

Un affichage sera fait dès demain dans la coursive par HAMMERSON. Un boitage sera effectué une semaine avant le démarrage des travaux rappelle Madame ZEROUALI.

- **Incident sur le TBGT SUD lors des Essais mensuels des Groupes Électrogènes**

Lors des essais mensuels des Groupes Électrogènes, un Neutre s'est détaché du Tableau et a percuté une Phase.

Ce neutre concernait l'alimentation du PC de sécurité de l'ASIV, ce qui a mis hors service différents équipements de sécurité.

La situation devrait revenir à la normale dès demain.

La société INEO a été immédiatement alertée (Pour mémoire : TGBT neufs et réceptionnés en fin d'année dernière). Monsieur GRISBEC a indiqué que sa Société prenait les réparations à sa charge. En fonction du montant des préjudices, une déclaration de sinistre sera faite à l'assurance.

- **HTA**

Où en sommes-nous du point de vue « Haute Tension » demande Monsieur GUILLET.

Dans le cadre de la procédure, la prochaine plaidoirie doit avoir lieu au mois de mars prochain.

- **Exercice Pompiers - Exercice Incendie dans les Parkings**

Monsieur STEYER informe les Membres de la Commission, d'un prochain exercice Incendie organisé avec le Centre de Secours MASSENA - **Mardi 14 mars 2017 entre 08H00 et 10H00 dans les Parkings.**

Plusieurs figurants, Sapeur-Pompiers, instructeurs et encadrants vont participer à cet exercice.

De même, plusieurs Centres de secours seront présents. Beaucoup de véhicules, sirènes et Police pour encadrer, superviser et analyser le process d'intervention et d'évacuation si nécessaire du Parking.

Cet exercice est géré en interne avec la Préfecture.

Le Service Sécurité et les prestataires du Centre Commercial ont été avertis, mais ne sont pas informés du « scénario ».

De la fumée non toxique (vapeur) sera utilisée précise Monsieur STEYER.

Une réunion préparatoire est prévue.

Le Centre de Secours a déjà effectué une visite - Réunion préparatoire avec les officiers pour examiner la structure du Bâtiment. Régulièrement, les nouvelles recrues de MASSENA 13 viennent visiter les infrastructures du Complexe.
Le scénario définitif devrait être proposé d'ici une semaine.

Cet exercice sera acté dans les registres de Sécurité des Parkings, du Centre Commercial et de l'ASIV.

Un petit Courriel sera adressé aux Gardiens de chaque Entité, qui pourront prévenir et rassurer les résidants en cas de « panique ».

Il est rappelé la prochaine Commission Technique et Financière le jeudi 23 mars 2017 à 17H00.

La séance est levée à 18H00