

Tour Béryl

Compte rendu du conseil syndical du 21 août 2020

Présents : Mmes Bayon, Durafour, Pellanda, Thomassin.
M. Gaillard.

Ordre du jour : Panorama et commentaires des événements marquants de la période écoulée depuis le dernier conseil syndical

La séance est ouverte à 16h 15

- 1° **Le budget 2019** a dégagé un léger excédent qui a permis de prévoir l'installation d'une porte à ouverture automatique pour le local vélos. Les travaux sont prévus en septembre.
- 2° **Le budget 2020**
L'AG 2020 ayant lieu après l'appel du 4^e trimestre, il ne pourra pas y avoir une modification de ce budget.
- 3° **Il faut se protéger de la COVID aussi à Béryl** ; le masque doit donc être systématiquement porté par les résidents dans les voies de circulation et aussi dans l'ascenseur, qui est un lieu sans aération et de taille réduite.
L'accès de l'immeuble est d'ailleurs désormais refusé aux livreurs sans masque.
- 4° **L'audit du poste surpresseur du système incendie a été suspendu.**
Pour les essais dynamiques avec la lance à incendie (voir compte rendu de conseil syndical du 4 février 2020 et 18 mars 2019), il faut installer une plateforme permettant de monter jusqu'aux portes des bâches à incendie (réserves d'eau) afin d'y rejeter l'eau. Cette plateforme permettra aussi de fixer les lances sous pression.

Deux devis ont été demandés, ils sont tous les 2 de 15 000 € dont 50% à la charge de Béryl.

Lorsque ces essais dynamiques auront été réalisés, un bilan de tout ce qu'il y a à changer ou à remplacer sera fait et les travaux à prévoir seront présentés à l'AG de 2021

- 5° Le collecteur d'eaux usées

Un plan des canalisations verticales et horizontales de la tour a été réalisé (il n'en existait pas jusqu'à présent).

Cela a permis de constater que l'immeuble Zenith (actuellement en travaux) et le centre commercial se raccordent à ce collecteur ; ces deux entités participeront donc aux frais de remplacement du collecteur.

Une partie du collecteur a été changée début juin 2020 ; les travaux ont eu lieu de nuit et l'eau a été coupée pour éviter que les ouvriers ne soient arrosés par les eaux usées. On a pu voir que le morceau qui a été remplacé était percé en de nombreux endroits, d'où les fuites lors des bouchons.

Le tronçon restant qui traverse le mur de Béryl et se continue hors de Béryl sous « la douve » ASIV, pour rejoindre l'égout, est obstrué à 50% par du calcaire (voir photo ci-contre).

Par ailleurs le passage d'une caméra à l'intérieur de la canalisation, sur 30m, a montré qu'elle fait plusieurs coudes et entre 2 coudes, elle est encombrée de gros cailloux dont on ignore la provenance. Cette canalisation serait enfouie sous la douve (partie ASIV située entre Béryl et Italik) ; pour y accéder, il faudra creuser une tranchée.



Il est à craindre que lorsque tous les résidents de la tour seront rentrés de vacances, un bouchon se forme à nouveau très rapidement. Des fuites par le mur de la cave 137 seraient inévitables.

Les travaux sont donc à réaliser le plus rapidement possible. Un curage va être effectué afin d'essayer de retirer une partie du calcaire et récupérer ainsi un peu de débit dans la canalisation.

- 6° Italik

Un affichage au bas des ascenseurs explique que la sortie vers l'avenue par les escaliers depuis la dalle Béryl/Rubis va être détruite le 24 août.

L'accès à notre immeuble sera toujours possible par la rue Vandrezanne, et 24h/24h par le centre commercial en passant par l'entrée Afflelou. Du personnel de sécurité sera présent.

Cette solution sera maintenue tant que l'escalier définitif ne sera pas opérationnel (on annonce le 30 novembre - et fin janvier pour les 2 ascenseurs)

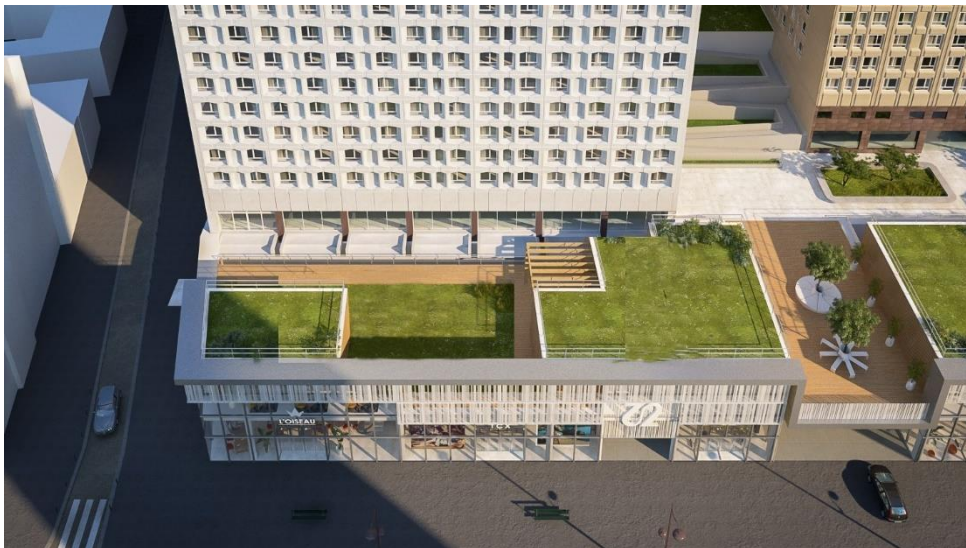
Il est prévu que la dalle Béryl/Rubis soit prolongée jusqu'à la façade d'Italik, près de l'avenue d'Italie (voir photo ci-dessous)

Les travaux progressent et respectent ce qui a été prévu. Les hauteurs maxima sont maintenant atteintes.

L'échancrure, concession obtenue par le conseil syndical après d'âpres et longues négociations auprès du promoteur représente la largeur de 3 baies vitrées de notre hall et elle arrive au bas du hall. De part et d'autre de l'échancrure, la hauteur des 2 bâtiments arrive au bas du 4^e étage (et non du 8^e comme initialement prévu, là aussi, après d'âpres discussions). Ce sont des volumes qui ont été achetés, et non des surfaces, ce qui veut dire qu'un acquéreur ultérieur ne pourra pas décider d'augmenter la hauteur du bâtiment.

Nous rappelons que les dalles seront végétalisées.

Nous sommes évidemment très attentifs à ce que les engagements soient respectés.



-7° HTA

Le jugement a été rendu le 26 juin 2020 et Industelec Services Ile de France, Spie industrie et tertiaires et Generali ont été condamnés à verser environ 760 000 € à la Tour Béryl ;

Il nous a été demandé si le Syndicat des copropriétaires (Béryl) souhaite faire appel. L'avocat nous l'a fortement déconseillé car il n'y a pas d'éléments nouveaux sur lesquels fonder cet appel ; le risque serait même d'obtenir moins.

Cette décision, appel ou non doit être votée à l'AG, c'est pourquoi nous avons dû avancer la date pour respecter les délais.

Il faut savoir que ce sont les actuels copropriétaires qui seront bénéficiaires des versements et non ceux qui ont payé à l'époque et ont vendu leur appartement entre temps.

-8° CPCU

Au tribunal administratif, on a obtenu le gel d'une partie du prix de la vapeur (alors que de fortes augmentations étaient prévues)

Mais la CPCU a quand même bénéficié d'un trop perçu de 73 000 €. Pour le récupérer ou du moins une partie, il faudrait faire une action au tribunal judiciaire, et les frais d'avocat se montent, pour Béryl, à 3 000 € en deux ans (les actions sont menées en collectif de plusieurs tours et associations)

-9° AG et COVID

La salle ne pourra pas accueillir plus de 50 personnes, mais des systèmes alternatifs existent pour participer quand même à l'AG : vote par correspondance ou surtout donner son pouvoir.

La séance est levée à 19h30

Prochain conseil syndical le mardi 22 septembre à 18h