Tour Béryl

Compte rendu du conseil syndical du 29 mars 2021

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

Ordre du jour :

1. Vérification des comptes
2. Budget 2021 – Impayés – AG et résolutions
3. Italik
4. Bilan de la commission de sécurité
5. GSF : Ménage, vitres, demande de rendez-vous avec le nouveau superviseur
6. Hervé Thermique : chauffage, compteurs, travaux ; essais pour l'audit du système de sécurité incendie
7. Divers

La séance est ouverte à 18h 05

1. **Vérification des comptes**

Mme Durafour s'est chargée de l'opération qui s'est révélée plus délicate qu'à l'accoutumée en raison du travail réalisé à distance.

Elle a adressé ses questions à Nexity. Globalement, ce sont des questions de nature formelle et les comptes n'appellent pas de commentaire particulier.

2. **Budget 2021 – Impayés – AG et résolutions**

Le budget 2020 n'a pas été dépassé, au contraire. Le reliquat 2020 (81000€) sera mis en provision et permettra de financer une partie des frais exceptionnels 2021, par exemple, des frais ASIV relatifs à la réfection de la voie 0, qui couteront à Béryl 66 000 € par an, pendant 4 ans.

Le 2^e contrat P3 (travaux de chaufferie), qui avait une durée de 8 ans et qui avait un coût de 40000€ par an, va se terminer en juin 2021. Il n'y aura donc « que » 20 000 € à payer pour ce P3, puis plus rien à partir de 2022.

Ces 2 éléments (provision et P3 réduit de moitié) permettront de limiter l'augmentation des charges en 2021 en dépit des travaux exceptionnels et obligatoires.

La signature de la vente pour l'appartement Cohen va avoir lieu dans les jours à venir, et nous allons donc récupérer toutes les charges impayées (40000€). Cette somme sera versée sur notre compte courant

Il en va de même pour l'appartement en déshérence qui a été vendu aux enchères et pour lequel il y avait aussi de gros impayés (70000€).

Le conseil syndical tient à souligner que les charges n'ont pas augmenté depuis 6 ans, malgré les travaux (entretien et embellissement)

L'assemblée générale est fixée au 28 mai, elle se déroulera par correspondance. Le conseil syndical le regrette, car les copropriétaires ne peuvent pas poser de questions et recevoir des éclaircissements à leurs interrogations mais c'est la seule option que la situation sanitaire permet.

Il faut suivre un formalisme rigide pour qu'un vote par correspondance soit valide ; les copropriétaires devront être très attentifs à le respecter, mais toutes les explications seront données en temps utiles

Le 31 mars, Mme Bayon et M.Julienne établiront en visio-conférence le budget 2021 et les résolutions pour l'AG.

Un conseil syndical de validation (avec M.Julienne) sera réuni ensuite.

3. Italik

Un litige persiste entre le directeur d'Italik et les tours au sujet de l'accès résident.

Les accords signés ont prévu un accès résidents par l'accès Carrefour depuis l'avenue d'Italie (à gauche du magasin Avril) ; il a été ménagé pour les résidents un 2^e accès (non prévu) par l'entrée parking (à droite du magasin Avril).

Mais c'est le premier qui est l'accès officiel et c'est là que doivent figurer les numéros 36 et 40. La platine qui a été installée ne permet pas l'accès aux visiteurs, il faut la remplacer.

Par ailleurs, lorsque l'échancrure a été négociée, il a été spécifié qu'elle devait préserver la vue et l'ensoleillement des habitants de Béryl.

Or, on voit actuellement arriver des jardinières très hautes qui impactent la vue. Il faudrait les positionner sur les côtés et non en plein milieu pour que le texte signé par les parties soit respecté.

Les visuels qui ont été présentés lors des négociations montraient des plantations au sol et non des jardinières.

4. Bilan de la commission de sécurité

La commission de sécurité s'est tenue le 18 mars. Plusieurs questions sur des groupes électrogènes ont été posées, mais ce problème concerne l'ASIV et non Béryl.

La commission a noté qu'il reste 50 appartements sur les 240 qui n'ont pas encore de ferme porte ; cela représente 20% des appartements, ce qui n'est pas négligeable. Le ferme porte est une obligation dans un IGH. Une nouvelle campagne aura lieu.

Au final, un avis favorable a été délivré.

5. GSF : Ménage, vitres, demande de rendez-vous avec le nouveau superviseur

En ce qui concerne le ménage, rien à dire.

Les vitres sont nettoyées tous les 8 mois ; là, ça fait 9 mois, un passage va avoir lieu bientôt.

Mme Bayon veut rencontrer le nouveau directeur de GSF afin de prendre langue et revoir avec lui certains termes du contrat qui ne semblent pas toujours très clairs. Mais le rendez-vous semble très difficile à obtenir.

6. Hervé Thermique : chauffage, compteurs, travaux ; essais pour l'audit du système de sécurité incendie

Notre compteur de vapeur chauffage ne fonctionne toujours pas. La consommation est évaluée en fonction des DJU (les températures extérieures) L'ordre de service pour le détartrage mécanique des échangeurs (zone haute et zone basse) est lancé. Il faut compter 3 jours sans chauffage.

A la prochaine Réunion Mensuelle d'Activité (RMA), avec Hervé Thermique, qui aura lieu le 7 avril, une date sera fixée pour l'essai dynamique de sécurité incendie et les besoins en moyens humains seront évalués.

7. Divers

- *Câble*

L'abonnement 2021 a été payé (6 300 € contre 7 300 jusqu'à maintenant), nous sommes donc à nouveau considérés comme abonnés et les techniciens

vont pouvoir intervenir chez les résidents qui ne reçoivent pas la TNT par le câble : toute personne concernée doit appeler le n° 3990 ; la réparation se fera en ligne en suivant les indications du technicien (qui se déplacera si ça n'a pas fonctionné)

- *EDF*

Un compteur doit être changé au 12^e étage ; cela entraîne une probable coupure de courant le 31 mars. La durée d'interruption affichée a été prévue largement.

- *Travaux escaliers*

Ils avancent normalement. La fin est prévue fin mai et il y aura un renforcement du personnel pour tenir ce délai.

- *Tableau numérique*

L'incendie du serveur OVH à Strasbourg a entraîné le « plantage » de notre tableau.

L'écran est maintenant noir. Nous n'avons pas de date de remise en service

La séance est levée à 20h30.

Prochaine réunion avec Monsieur Julienne, en visio-conférence, pour la présentation des résolutions de la convocation à l'AG :

le mercredi 14 avril