Tour Béryl
Compte rendu du conseil syndical du 10 Mars2023

Présents : Mmes Bayon, Durafour, Crémadès, Pellanda.
M. Lanco.

Auditrice : Mme Nahon

Ordre du jour :

1. Vérification des comptes chez Nexity.
2. Chauffage
3. CPCU
4. Local vélo
5. Contrat Nexity
6. Courrier à M.Vezzuti

La séance est ouverte à 10h15

1. Vérification des comptes chez Nexity, préparation du budget 2023 et des résolutions pour l'AG.

Mme Durafour et M Gany se sont rendus chez Nexity le mardi 7 mars pour vérifier les comptes. Il n'y a rien à signaler si ce n'est une erreur d'imputation sur des frais de chèque impayé ; l'erreur d'un montant de 40 € a été rectifiée immédiatement.
Pendant ce temps Mmes Garcia et Bayon ont travaillé sur un projet de budget 2023 et sur un projet de résolutions pour l'AG du 24 mai.

2. Chauffage

- Le budget prévisionnel
  Dans les comptes 2022, le réalisé (105 309,5 + 55 424,52 de chauffage de l'eau) est inférieur au budget (210 000).

  Néanmoins, compte tenu des augmentations attendues, la somme de 210 000 a été maintenue pour le budget 2023.

- Les températures
  La température dans les appartements est extrêmement variable, et les 20° le jour ainsi que les 19° de 22h à 6h semblent difficiles à obtenir. Soit la température est trop élevée, soit insuffisante.

  Or l'équilibrage des colonnes (réalisé en 2022) semble être correct.

  Reste à trouver la raison de ces variations. La régulation ne semble pas toujours fonctionner de façon satisfaisante. Hervé Thermique doit maintenant trouver la solution.

CPCU

a) La facture de janvier n'est pas basée sur les données du compteur, qui ne fonctionnerait pas correctement, mais sur une évaluation, à savoir la consommation de janvier 2022 (en tenant compte des DJU). Ceci méconnait notre décision de baisse de la température par rapport à l'an dernier. Cette méthode de facturation par estimation n'est pas acceptable. Si la CPCU estime que le compteur est défaillant, ils doivent le changer.

b) L'augmentation tarifaire a été actée dans un avenant datant du 5 janvier 2023, elle ne serait donc pas applicable au 1er janvier. Or elle a été appliquée.

Ces deux points ont été repris dans une lettre recommandée envoyée à la CPCU par Nexity qui l'informe également que la facture de janvier ne sera pas réglée à ce stade.

3. Local vélos

Un résident qui bénéficie d'un emplacement dans le local vélo, se plaint de son aménagement et que, du fait de l'« entassement » des vélos, le sien ait été abimé plusieurs fois.

Il suggère de libérer de l'espace autour de son vélo en suspendant les vélos de ses voisins.

Le Conseil Syndical pense que cette solution n'est pas réalisable techniquement et que, par ailleurs, elle vise à supprimer des

emplacements alors que la demande est croissante. Les emplacements manquent car de plus en plus de résidents utilisent leur vélo quasi quotidiennement.

Une autre solution préconisée par ce résident serait de ne pas accepter les vélos des enfants. Or nous estimons que ces vélos des enfants qui résident à Béryl ont toute leur place dans le local, comme ceux des adultes.

4. Contrat Nexity

Une rencontre a eu lieu entre deux membres du Conseil Syndical et M.Mathé et Mme Garcia au sujet de l'augmentation des honoraires de Nexity.

A l'issue de la négociation, le chiffre de 3% a été retenu, pour la durée du contrat, dont nous allons proposer la reconduction pour 3ans, sachant que de ce fait il n'y aurait pas de nouvelle augmentation en 2024 et 2025

La compensation financière (cf. compte rendu du conseil syndical de janvier) pour le travail assuré par le Conseil Syndical pendant le non remplacement de M.Julienne (plus de 3 mois) sera de 3 mois d'honoraires .

5. Courrier à M.Vezzuti

M.Vezzuti est le responsable d'Italik jusqu'à la fin du mois de mars

Mme Bayon lui a adressé un courrier pour récapituler les demandes qui lui sont faites depuis deux ans, qu'il a semblé accueillir avec intérêt, mais dont aucune n'a été réalisée à ce jour.

Il s'agit de remplacer les papiers roses (indiquant que les livraisons ne doivent pas passer par les ascenseurs de l'avenue d'Italie) par des plaques en métal, que des tapis antiglisse devant les ascenseurs soient installés et que les éclairages sur la dalle en bois soient renforcés (et éteints le jour).

Depuis ce courrier, un ordre de service a été passé, par son remplaçant, pour les plaques en métal et les tapis antiglisse

La séance est levée à 12h15

Prochaine réunion le lundi 3 avril à 9h30 avec Mme Garcia pour la présentation des résolutions pour l'AG du 24 mai