



Agence I.G.H et grands ensembles

**83/85 bd Vincent Auriol
75013 PARIS**

T +33 (0)1 43 37 69 40
F +33 (0)1 71 93 84 24

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 12 MARS 2015**

Etaient présent(s) :

Mesdames AGUILAR (NEXITY) – BAYON – BAISSAT - BLOCH
Messieurs ANDRIEUX (NEXITY) – GAUQUELIN (NEXITY) – CLEMENT – GUILLET - LABOUREL (SDC PARKINGS) – LAVILLONNIERE – GUERIN – RAKOTO (AFUL GRAND ECRAN C/O TELMMA) – FLECHARD (JADE/SERGIC) – DENIAU (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT) – CHEVALLIER (MUTUELLE GENERALE ZENITH)

Excusé(s) :

Messieurs BOYER (NEXITY) – CHAILLOU (NEXITY)

Absent(s) :

Madame MAES
Messieurs SULTAN – VALENTE (HAMMERSON ASSET MANAGEMENT)

Invité(s)

Madame CHAUSSOY (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT)
Messieurs PUIS (HAMMERSON PROPERTY MANAGEMENT) - RIGOUIN (PKIV C/O CPH Immobilier).

1 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 12 FEVRIER 2015

Page 6 – POINT SUR LA PROCEDURE HTA

Paragraphe erroné et incomplet.

A corriger :

Monsieur GUILLET indique que l'ASIV a recouvré le droit d'ester en justice, mais qu'en aucun cas les **Syndicats des copropriétaires** avaient perdu leur capacité d'ester en justice. **A enlever.**

Parallèlement, Monsieur GUILLET demande où en est le déroulement de ce dossier, notamment suite aux remarques de Madame CHAUSSOY ?

Messieurs ANDRIEUX et GAUQUELIN ont rencontré Maître DANEMANS.

Comme l'avait indiqué Madame CHAUSSOY lors de la dernière Commission, les termes de l'arrêt étaient quelque peu équivoques sur le fait de la capacité à ester en justice, récupérée par l'ASIV, à compter de la promulgation de la Loi ALUR, c'est-à-dire le 26 mars 2014.

Cet arrêt reprend les termes précis de l'article 59 de la Loi ALUR.
Maître DANEMANS nous indique qu'il ne fait pas la même interprétation.

IL est rappelé que la réassignation au fond a été faite antérieurement à la promulgation de cette Loi ALUR (entre janvier et février 2014).

En parallèle de cet article de Loi, plusieurs jurisprudences courant 2014 n'indiquent pas la même chose sur cet article, puisqu'il précise qu'à partir du moment où une ASL a mis à jour ses statuts, elle récupère sa capacité à ester en justice.

Etant donné les termes de l'arrêt, et la jurisprudence qui ne semble pas converger, il nous est apparu plus prudent, avec Maître DANEMANS, de réassigner au fond pour sécuriser ce point, afin qu'il n'y est aucune problématique qui puisse être soulevée ultérieurement.

Les frais générés par cette réassignation (actes de frais d'huissier) seront pris à la charge de NEXITY.
A partir du moment où l'expert n'a pas encore rendu son rapport définitif, Maître DANEMANS engage dès maintenant cette réassignation.

Par conséquent, en termes de planning, cette réassignation ne ralentira que très peu la procédure pendante au fond.

En outre, il a été adressé par Monsieur BOUGERET-Expert, un pré-rapport indemnitaire qui récapitule les différents aspects financiers du dossier (Rapport assez dense).

Ce rapport a été vérifié par Emmanuel ANDRIEUX et Thomas GAUQUELIN, ce qui a également donné suite à un échange avec Maître DANEMANS.

Les remarques et/ou corrections seront adressées lundi prochain à Maître DANEMANS sur ce qu'indique Monsieur BOUGERET dans son pré-rapport indemnitaire et, dans un second temps, pour l'ensemble des points que nous souhaiterons aborder avec ce dernier, c'est-à-dire formuler un dire suite à ce pré-rapport.

Monsieur ANDRIEUX indique déjà quelques remarques notifiées à Maître DANEMANS.

Notamment en ce qui concerne les 8 mois de retard, du fait du Maître d'Ouvrage.
Différents dire avaient été faits à ce sujet, en expliquant que le retard provenait du fait que la Préfecture de Police avait mal assimilé le dossier déposé concernant les travaux définitifs.

Monsieur BOUGERET a recalculé au niveau de la location des Groupes Electrogènes et a retiré 16 mois !

Madame CHAUSSOY indique 13 mois et 5 sur l'incendie des Parkings de mai 2013.

En quoi l'incendie a retardé ce dossier, demande Mme CHAUSSOY ? Qui avait soulevé ce sujet.
SPIE et INDUSTRIELEC avaient soulevé ce point indique Monsieur ANDRIEUX.

Madame CHAUSSOY note une incohérence puisque l'Expert indique qu'il n'y a pas d'incidence suite à l'incendie des Parkings, mais retire 5 mois de location suite à cet incendie !

En effet, Monsieur GAUQUELIN explique qu'à la lecture du pré-rapport, l'on note bien cette incohérence.
Ce point sera repris dans le dire.

Enfin, certains tableaux comportent un manque d'explications sur le chiffrage (mode de re-calcul).

Madame BAISSAT souligne qu'il aurait été judicieux de rajouter, dans le compte-rendu précédent de la Commission, que l'appel avait été rejeté.

Il est rappelé que l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 14/01/2015 était joint à la convocation de cette dernière.

2 – POINT SUR LES TRAVAUX CPCU, SUITE AU PROBLEME DE FOURNITURE DE CHAUD SUR L'ENSEMBLE IMMOBILIER ITALIE VANDREZANNE

Monsieur ANDRIEUX fait un point sur les travaux CPCU, suite aux problèmes de fourniture de chaud sur l'Ensemble Immobilier Italie Vandrezanne.

L'intention de commande a été passée auprès de COFELY. Le matériel est commandé. Les équipes COFELY ont démarré le chantier. Les 2 échangeurs sont prêts à être livrés. En raison des travaux sur le monte-charge 15 Tonnes (à l'arrêt), la livraison n'a pas pu se faire. Celui-ci devant être remis en service ce jeudi 12 mars 2015, les échangeurs vont être livrés lundi 16 mars prochain.

La fin des travaux est prévue le 18 avril 2015, avec une réception partielle début avril (**planning joint au présent compte-rendu**).

En parallèle, la Société ALTERNET a effectué l'analyse du devis de COFELY, celle-ci leur a été adressée.

Nous restons dans l'attente des réponses de COFELY (fin de semaine), suite aux questions et points soulevés dans cette analyse.

Enfin, la Société ALTERNET a bien été missionnée pour effectuer l'étude sur les phases 2 et 3 du devis COFELY, afin d'obtenir des préconisations techniques adéquates (en cours).

Monsieur GUILLET rappelle son étonnement sur le fait que cela a fonctionné auparavant.

Monsieur PUIS indique également attendre des réponses.

3 – POINT SUR LE SINISTRE GE CENTRALE SECOURS DU 30/07/2014

La Société VIC a été retenue pour la réfection du réseau Echappement, pour un montant de 363 000 €uros TTC. Le planning prévisionnel de ces travaux a été joint à la convocation de la présente Commission (durée 3 mois).

Le démantèlement de tout le réseau (côté salle des Groupes) est très bien avancé. En parallèle, le désamiantage au pied de la Tour ONYX est effectué. La zone sera restituée mardi ou mercredi prochain.

Un Diagnostic Amiante avant travaux a été réalisé pour le lot chaudronnerie. Pas d'amiante dans le local, mais les joints de bride sont amiantés.

Le Coordinateur SPS ESPACE ETUDES a donc demandé de ne pas toucher aux brides.

La société VIC constitue un mode opératoire (enveloppement par un ruban et tronçonnage de chaque côté des brides dans le local des Groupes)

Le dossier va être déposé à l'Inspection du Travail (instruction d'une semaine à 15 jours).

Nous restons dans l'attente de la restitution du monte-charge 15 Tonnes pour l'évacuation des différents éléments.

Madame BAISSAT souligne « l'incident » entre les 2 techniciens de la Société GDR CHERPIN sur le chantier de désamiantage.

Monsieur ANDRIEUX indique que le problème a été résolu rapidement (aucune incidence sur le chantier).

Monsieur ANDRIEUX précise que la prochaine réunion d'expertise se tiendra **le mercredi 18 mars 2015** (état d'avancement du sinistre et chiffrage avec les Assurances et Experts).

Enfin, confirmation de la réception de l'acompte de 300 000 €uros (Acompte sur dépenses déjà réalisées).

4 – POINT SUR TRAVAUX TGBT NORD/CENTRE/SUD

Monsieur ANDRIEUX fait un point sur les travaux de rénovation des TGBT Nord/Centre/Sud de l'ASIV.

Rappel des travaux supplémentaires actés lors de la dernière Commission Technique et Financière, concernant le désamiantage sur certains équipements devant être démontés par l'entreprise INEO.

- La mission de Maîtrise d'œuvre de ce dossier a été confiée à la Société ARGENIUM.
- Les travaux de désamiantage ont été confiés à la Société GDR CHERPIN.
- Les Contrôles visuels et mission CSPS ont été confiés à ESPACE ETUDES

Le désamiantage a bien été effectué. Reste une phase sur le volet « Nord ».

Les investigations sur les TGBT à remplacer ont été lancées par INEO (Repérages).

Pour le gros équipement, nous sommes également dans l'attente de la restitution du monte-charge 15 Tonnes pour effectuer la livraison.

5 – DOSSIER PROJET EXTENSION ITALIE DEUX

Dans le cadre de ce dossier, Monsieur GUILLET rappelle l'envoi de sa lettre à la Mairie du 13^{ème} (sujet déjà évoqué lors de la Commission Technique et Financière du 15 janvier 2015) relatant l'avis favorable de l'ensemble des représentants des Tours, concernant le projet d'extension d'Italie Deux, ainsi que différents aménagements.

Suite à cet envoi, certaines réactions ont surprises Monsieur GUILLET.

Notamment, celle de Monsieur GROSSER – Président d'ONYX qui a adressé un courriel à Monsieur GUILLET, ainsi qu'un courrier à la Mairie du 13^{ème}, indiquant son « différend » sur certains points. Suite à cela, Monsieur GUILLET indique un rendez-vous la semaine prochaine avec Monsieur GROSSER, en présence de Monsieur ANDRIEUX et Madame BAISSAT.

Monsieur GUERIN intervient et précise qu'il assume la décision, prise en commun, en ce qui concerne la Tour JADE.

Monsieur GUILLET rappelle qu'il a indiqué « la satisfaction générale » de l'ensemble des Tours au Maire du 13^{ème}.

Monsieur COUMET souhaiterait que Monsieur GUILLET prenne attache avec Madame HIDALGO.

De ce fait, Monsieur GUILLET souhaite connaître la position des Tours ONYX et JADE pour lui écrire. Etant entendu que les représentants des tours RUBIS, BERYL et la résidence AGATE sont tout à fait favorables au projet.

Monsieur GUILLET souhaiterait également rencontrer Monsieur HERBIN – le nouveau Président du Conseil Syndical de la Tour JADE, en présence de son Syndic, le cabinet SERGIC.

Madame BAYON exprime également son étonnement vis-à-vis de la réaction d'ONYX et rappelle que les deux immeubles les plus impactés par ce projet d'extension sont les Tours BERYL et RUBIS.

La « position » d'ONYX n'est certainement pas une preuve de solidarité, bien au contraire !

Monsieur GUERIN indique qu'il n'y a aucune raison d'être « contre » la majorité des représentants de la tour JADE recueillant un avis très favorable.

Madame BAISSAT indique à Monsieur GUERIN, que les résidents de JADE ne sont pas tous favorables.

Monsieur DENIAU rappelle que 35 projets ont été déposés sur la parcelle.

28 ont été retenus (résidences hôtelières, résidences étudiants, entre autres). Après étude auprès d'un Avocat, et en respect du Plan Local d'Urbanisme, Monsieur DENIAU indique que l'on pourrait monter jusqu'à 27 mètres (soit 4 à 5 étages au-dessus de la dalle).

Enfin, la maquette du projet est revenue rectifiée, suite aux modifications demandées.
La présentation de la Maquette et des Visuels peut enfin être mise en place précise Monsieur DENIAU.
Ce dernier reste à la disposition de l'ensemble des Entités impactées par ce projet (Organisation de rendez-vous / permanences sur créneaux horaires).

Monsieur FLECHARD proposera au Conseil Syndical de la Tour JADE le visionnage de cette maquette.

6 – ETAT DES COMPTES INDIVIDUELS PAR SYNDICATAIRE

L'état des comptes individuels par Syndicataire au **12/03/2015** 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.

- AFUL GRAND ECRAN : Echanges en cours avec Madame LECOMTE
- Société HAMMERSON : Règlement en cours. Madame CHAUSSOY indique une seule campagne de règlement par mois (en fin de mois).
- Tour JADE : Virement de 20 000 €uros en cours annonce Monsieur FLECHARD.

7 – DIVERS

- **Nettoyage du SAS – Coursive Vandrezanne.**

Un point est fait par Monsieur RIGOUIN de CPH Immobilier.
Concerne le Syndicat des parkings. Divers aménagements (relamping et nettoyage).

- **Fermeture du SAS Vandrezanne.**

Un point a été refait avec Monsieur Ludovic STEYER sur le système à mettre en place avec les différents moyens d'accès. L'idée était de trouver un système compatible avec les autres systèmes.

Monsieur RIGOUIN indique qu'il y a eu une « levée de boucliers » de la part du Conseil Syndical des Parkings sur le système à mettre en place.

Monsieur GUILLET rappelle qu'il a été décidé en Commission de l'ASIV, que le Syndicat des Parkings choisissait son système de fermeture, et que par la suite, on s'adapterait.

Compte tenu des difficultés rencontrées, certains résidents auront 1 badge pour l'accès parking et 1 badge pour l'accès immeuble.

Monsieur RIGOUIN indique que d'un point de vue technique, il n'y a pas de problème. Le projet avec visuels a été présenté au Conseil Syndical mais, quelques personnes « bloquent » le projet, notamment sur la grille à installer (d'un point de vue esthétique et sûreté).

Madame BAYON s'inquiète sur le fait que le code actuel serait, en attendant, pris et remis à l'extérieur de cette grille. Ça ne sert à rien.

Aujourd'hui, Monsieur RIGOUIN rappelle les différents systèmes d'accès :

- Clé Vigik
- Clé étoile (en complément)
- Carte parkings

Le Système INTRATONE a été présélectionné.

Cela risque de compliquer les choses indique Madame BAYON (gestion par les gardiens).

Monsieur GUILLET indique qu'il est regrettable d'attendre l'Assemblée Générale des Parkings prévue le 19 mai 2015 pour valider cette décision.

Monsieur DENIAU rappelle qu'HAMMERSON a donné son accord (budget voté sur 2014).

Monsieur RIGOUIN prend acte et se rapproche de Ludovic STEYER en charge ce dossier, afin de lancer ces travaux.

- **Niveau 3 – Côté Vandrezanne**

L'ASIV a-t-elle l'autorisation préfectorale pour mettre de la Vidéo ? Monsieur PUIS demande de vérifier.

Dans la négative, il faut faire une déclaration de vidéo-surveillance. En cas de dégradations, on ne pourra pas se servir des images et cela ne serait pas recevable devant un Tribunal.

- **Syndicat des Parkings**

Monsieur RIGOUIN indique que dans le projet présenté par VINCI, un dossier a été déposé en Préfecture au sujet de l'implantation de caméras dans les Parkings.

- **Club Med Gym – Utilisation de la Coursive Niveau 3**

Madame BAYON rappelle que l'ASIV avait refusé l'autorisation pour l'accès à la Mezzanine.

Or, samedi dernier, une vingtaine de personnes couraient tout le long de la mezzanine. Un responsable ayant indiqué à Madame BAYON que l'autorisation leur avait été donnée.

Monsieur PUIS indique qu'un mail a été adressé en ce sens au responsable du Club Med Gym, lui rappelant que cette zone est privative.

En cas de récurrence, il ne faut pas hésiter à solliciter le Service de Sécurité rappelle Monsieur PUIS.

- **Problèmes d'insécurité**

Madame BAYON propose que soit établie chaque semaine ou tous les quinze jours, une liste des dégradations commises, qui serait déposée au Commissariat (sur rendez-vous).

On ne peut continuer ainsi, et payer sans cesse des réparations, conséquentes aux différentes détériorations.

Madame BAYON souhaiterait que les différents acteurs des entités puissent rencontrer les Services de la Mairie et le Commissariat.

Monsieur GUILLET rappelle que cela concerne l'ASIV.

Madame BAYON indique que l'on pourrait organiser une réunion en Commission Technique et Financière, ou bien à la Mairie, en présence des Services de Police.

Une telle réunion s'est déjà tenue rappelle Monsieur GUILLET.

Plusieurs dépôts de plaintes ont été réalisés par le Syndicat des Parkings indique Monsieur RIGOUIN (extincteurs percutés et dégradés).

Il est également rappelé que l'on peut déposer plainte en ligne par Internet souligne Monsieur PUIS.

Madame BAYON souhaite que sa demande soit formellement prise en compte par l'ASIV.

- **Esplanade RUBIS/BERYL**

Madame BLOCH demande où est-on de la peinture des bacs à fleurs devant la Tour RUBIS.

Cela est prévu tout prochainement indique Monsieur ANDRIEUX, toutefois, il est envisagé l'installation d'un parement, ce qui serait beaucoup plus efficace dans le temps, mais aussi en termes de protection.

- **Serpentine**

Monsieur PUIS indique que le mauvais temps a contribué au retard (partie espaces verts).

Madame BLOCH précise qu'il s'agit de la première partie (niveau 3) qui monte vers BERYL. Monsieur PUIS propose de regarder cela.

- **Eclairage rue Vandrezanne.**

La commande pour le remplacement des appliques est passée. Les travaux sont en cours.

- **Portes anti-moto – Coursive Vandrezanne.**

Madame BAISSAT demande s'il y a quelque chose de prévu au sujet de ces portes en très mauvais état ?

Ce point est à l'étude en partenariat avec le Centre Commercial indique Monsieur ANDRIEUX.

HAMMERSON souhaite qu'elles soient déposées et proposerait un nouveau cheminement avec chaînes ou arceaux, de façon à ce que les personnes puissent circuler avec leur poussette et/ou en fauteuil roulant.

A ce titre, la direction technique du Centre Commercial doit prochainement présenter son projet.

- **Reddition des comptes 2014**

Monsieur ANDRIEUX rappelle la présentation de la reddition des comptes 2014 à la prochaine Commission Technique et Financière, et indique qu'il lui manque les consommations d'Eau du Centre Commercial.

COFELY a été relancé indique Monsieur PUIS.

- **Lumière Dalle 4 devant AGATE.**

Où en est-on demande Monsieur GUILLET ? Ça ne fonctionne toujours pas
A vérifier et à traiter en urgence.

- **Gaine électrique sur Coursive AGATE :**

La commande est passée indique Monsieur ANDRIEUX

- **Représentant de la Tour JADE**

Il est signalé aux Membres de la Commission, le remplacement temporaire de Monsieur GUERIN par Monsieur de MARCILLAC, lors de prochaines Commissions Techniques et Financières.

La séance est levée à 18H45