

Tour Béryl
Compte rendu du conseil syndical du 22
novembre 2023

Présents : Mmes Bayon, Durafour, Misme, Nahon, Pellanda.
MM Gany, Lanco.

Ordre du jour :

- | | |
|--|---|
| 1. Compte rendu de la CTF du 9/11 | 4. Compte rendu de la réunion avec Koné |
| 2. La mini-crèche | 5. Recherche de fuite cave 141 |
| 3. Compte rendu de la réunion avec GSF | 6. Local vélo |

La séance est ouverte à 18h 10

1. Compte rendu de la CTF du 9/11

Cette CTF avait pour objet principal l'étude du budget de l'ASIV avant sa présentation à l'AG (de l'ASIV) prévue le 14/12.

Mme Bayon et M.Lanco ont noté une augmentation de 15% prévue pour 2023 par rapport au budget initial du poste électricité des parties communes de Béryl alors que le tarif n'a pas augmenté sur la période et que notre consommation semble avoir diminué. Ce point reste à éclaircir.

Par ailleurs, le poste « Gros travaux », qui était de 35 000 € en 2023, est budgété à 138 000 € pour 2024 (il s'agit de la part revenant à Béryl).

Dans ces gros travaux figurent le remplacement du réseau « eau de ville » (63 000 € par an pendant 3 ans pour Béryl) et la réfection des façades de l'ensemble immobilier.

Mme Bayon et M.Lanco demandent à ce que le plan du réseau leur soit communiqué pour comprendre l'acheminement de l'eau qui va à Béryl depuis l'arrivée à l'ASIV via Eaux de Paris. De plus, un seul devis a été fourni, il en faudrait plusieurs. Les membres « habitat » (les tours + Agate) demandent un gel de ces résolutions gros travaux afin d'avoir le temps de revoir les clés de répartition entre les entités pour ces gros travaux.

2. La mini-crèche

Le 22/11 a eu lieu la visite de la PMI en vue de l'agrément pour l'ouverture le 11 décembre.

Tant que les protections visuelles requises (canisses d'une hauteur d'au moins 1,50 m) et anti-projectiles (pose d'un filet au-dessus du « jardin ») ne seront pas installées, les enfants ne pourront pas sortir.

Le conseil syndical exprime son désaccord avec ces protections visuelles et anti-projectiles au motif que la préservation de la vue et de l'ensoleillement, obtenue de haute lutte au moment de la conception d'Italik ne sera pas respectée si ces protections sont installées.

Il y a incompatibilité entre nos droits (voir acte de servitude) et la réglementation des crèches.

Le conseil syndical va demander conseil à Me Morin, avocate de l'immeuble et faire intervenir un huissier pour prendre des photos à titre conservatoire

Par ailleurs, un rendez-vous est demandé entre le conseil syndical, Nexity, la crèche et le directeur du centre, pour essayer, peut-être, de trouver un compromis.

3. Compte rendu de la réunion avec GSF

M.Martin, le nouveau directeur, ne s'est pas déplacé pour la réunion prévue, il l'a faite en visio-conférence.

M.Sanchez est licencié et c'est M.Keddouche qui le remplace, sans que lui soient retirées ses attributions précédentes. Ce qui représente une charge très lourde et donc une moindre disponibilité pour Béryl.

Le principal problème est le factotum (absences, oubli de venir, erreurs de jours, etc...). M.Martin a été averti que la clause « factotum » du contrat pourra être résiliée. On confierait cette tâche à G2S (notre société de gardiennage).

4. Compte rendu de la réunion avec Koné

La réunion a eu lieu en présence de M .Servan, directeur de Koné. Un ascenseur (n°3) a été en panne pendant 3 jours. Lors d'une panne, l'astreinte doit intervenir dans les 2h. Nos ascenseurs sont des éléments de la sécurité incendie et doivent donc être opérationnels 24/24.

La fermeture des portes de l'ascenseur n°1 est beaucoup trop lente. C'est un problème de cellules ; elles sont commandées, mais rien n'arrive.

5. Recherche de fuite cave 141

Cette fuite d'eau inonde la cave 141 et la chaufferie qui est au-dessous.

Cette fuite existe depuis plusieurs années et la cause n'est toujours pas déterminée. En tous cas, elle ne peut pas provenir de Béryl, car aucune canalisation de chez nous ne passe par là.

Hypothèse :

Un caniveau mal étanchéifié à Italik. M.Brochet a fait couler un liquide coloré dans ce caniveau, mais il n'a pas été retrouvé dans la cave 141. Cependant, l'eau injectée a disparu dans un joint mal fait du caniveau.

La chaufferie devra être repeinte, mais on attend que le désordre soit réparé, et c'est le responsable de la fuite (ITALIK ou l'ASIV) qui aura la charge financière des travaux.

6. Local vélo

Mme Nahon procède à un recensement exhaustif des bénéficiaires d'un emplacement et de leur fréquence d'utilisation du vélo.

La séance est levée à 20h40.

Prochaine réunion : mercredi 20 décembre à 8h30.

NOUVELLES INFORMATIONS POSTÉRIEURES À LA TENUE DU CS ET QUI CONCERNENT LES POINTS 1 ET 2 DE CE COMPTE-RENDU.

1) LE BUDGET 2024 DE L'ASIV :

L'AG de l'ASIV du 14/12 devrait finalement reporter les résolutions qui devaient nous coûter très cher (canalisations d'eau de ville et réfection des façades) et qui seront étudiées ultérieurement en vue d'une AG extraordinaire en 2024. Nous ferons un compte-rendu de l'AG du 14/12.

Les montants envisagés pour ces gros travaux sont de toute façon inacceptables si la part de leur financement à la charge de Béryl reste celle actuellement prévue. Nous avons rappelé à Nexity, qui préside l'ASIV, que cela réduirait considérablement notre propre capacité à financer les gros travaux nécessaires à Béryl.

Commenté [PL1]:

Commenté [PL2]:

2) LA CRÈCHE :

Ils accepteraient de n'occuper qu'environ 2/3 du jardin, c'est à dire reculeraient les limites de leur zone d'environ 3 m vers l'avenue d'Italie. Par conséquent leur terrain de jeu serait à 9 m de notre immeuble et non plus à 6 et dans ce cas il n'est plus obligatoire de mettre des filets. Par ailleurs, les canisses de plus 1,5m de haut (prévues pour protéger l'intimité des enfants et parer aux chutes possibles) ne seraient plus nécessaires non plus. Elles seraient remplacées par une petite barrière en bois pour délimiter leur espace autorisé. Cette barrière serait également à 3m des grilles qui bordent le "jardin". Nous la souhaiterions ajourée pour préserver notre droit à la vue. Tout ceci nous a été dit par M.Steyer lundi 27/11 au téléphone et par la directrice de la crèche que nous avons rencontrée mardi 28/11 . Il semblerait que ce soit acté mais comme nous n'avons rien vu de signé nous restons méfiants. Nous allons demander un RV la semaine prochaine avec ITALIK et la directrice de la crèche pour faire le point. Tant que ces aménagements ne seront pas faits, les enfants ne pourront pas sortir. L'huissier est venu faire des photos à titre conservatoire mais nous avons annulé le RV avec l'avocate qui devait avoir lieu mercredi. Demande de RV que nous referons si nécessaire.

Cette mini-crèche (12 enfants de 1 mois à 3ans) devrait ouvrir le 11décembre.