

Réunion du conseil de l'Union Ilot 13 avec les syndic *version provisoire n°20230201b*

Date : mardi 31 janvier 2023, 17:30-19:30

Lieu : bureaux de la société Nexity, 85 boulevard Vincent Auriol, Paris XIII

Participants : Claudia Da Cruz (Nexity), Arnaud Mathé (Nexity), Samy Hassid (copropriété 1), Pierre Briole (copropriété 2), Catherine Driout (copropriété 3), Christophe Hénocq (copropriété 7), Michèle François-Sigrand (syndic At'Citus immobilier, copropriétés 2 et 7), Vlady-Gaye Bateleka (cabinet Jourdan, copropriétés 3 et 4)

Objets de la réunion : (1) mise au point avec Nexity sur la manière de travailler, (2) diverses questions urgentes

1. Mise au point avec Nexity sur la manière de travailler

Il existe un dysfonctionnement majeur dans la manière de travailler de Nexity. Le contrat qui le lie à l'Union Ilot 13 n'est pas respecté : absence des réunions statutaires, absence de réponses aux différents courriers lui arrivant des syndicats et des représentants des conseils syndicaux, absence de prise de conscience et de gestion de situations d'urgence, absence totale du respect du calendrier des actions tel qu'il apparaît dans le procès verbal de l'assemblée générale du 16 juin 2022 et du procès verbal précédent, absence de communication des documents de fonctionnement de l'Union (ordres de service par exemple). Cette situation existe depuis que Nexity s'est vu confier la gestion de l'Union Ilot 13, et s'est encore aggravée depuis l'été 2022. Cette situation est indigne d'un syndic possédant la taille et le prestige (présumé) de Nexity.

Monsieur Mathé et Madame Da Cruz promettent de mettre fin à ces dysfonctionnements.

Les participants à la réunion s'accordent sur la nécessité d'adopter et/ou respecter quelques grands principes généraux notamment :

- **Strict respect de la périodicité** et de la complétude des réunions statutaires prévues au contrat qui a été signé entre l'Union Ilot 13 et le syndic Nexity.
- **Copie systématique** des ordres de services et autres documents importants aux syndicats des copropriétés ainsi qu'aux présidents des conseils syndicaux
- **Accès à l'extranet** de la copropriété rendu possible aux syndicats des copropriétés ainsi qu'aux présidents des conseils syndicaux
- **Anticipation et préparation** de toutes les réunions, avec circulation de sondages (Doodle ou autre) suffisamment à l'avance, rédaction d'ordres du jour des réunions, existence de comptes rendus des réunions

2. Diverses questions urgentes

2.1 Etude GIFFARD

Fixation et confirmation du rendez-vous avec GIFFARD mardi 7 février à 10h, définition du contenu de cette réunion.

Fixation d'un rendez-vous (en visioconférence) préalable avec GIFFARD afin de s'entendre sur quelques paramètres généraux de l'étude à venir

Veiller à ce que GIFFARD intègre dans sa prospective le fait que les copropriétés s'engagent dans une démarche de sobriété énergétique qui commencera, à court terme, par la réalisation des DTG (diagnostics techniques globaux), lesquels devront contenir une composante très précise relative aux dispositifs de chauffage. Il faut qu'il existe une cohérence entre les propositions que va faire GIFFARD et le cadre futur des propositions qui émaneront des DTG.

Attention : l'étude GIFFARD doit être totalement neutre vis à vis de l'opérateur actuel ENGIE. En conséquence, si ENGIE est requis pour faire visiter à GIFFARD les installations et les lui explique, qu'ENGIE soit présent dans cette phase là du travail de GIFFARD, mais seulement dans celle-là.

2.2 Contrat ENGIE.

Le renouvellement du contrat actuel avec ENGIE n'est pas une chose acquise et dépend de l'étude que fera GIFFARD. En conséquence, il est nécessaire soit de dénoncer le contrat au moins six mois avant son échéance du 30 septembre, autrement dit avant le 30 mars, soit de demander une prolongation du contrat actuel pour une durée de une année pour permettre au cabinet Giffard de produire son rapport sans précipitation et en ayant le temps de prendre en considération l'ensemble des paramètres.

Nexity doit veiller à bien respecter les différentes dates limites et doit toujours agir avec anticipation.

2.3 Compteurs individualisés de calories

Ces compteurs devront être posés aussitôt après la fin de la saison de chauffe. Nexity doit s'entendre dès à présent avec ENGIE sur la période de cette intervention, puis communiquer aux copropriétés les dates et les perturbations à prévoir.

2.4 Incident majeur de fuite d'eau et de vapeur concernant les copropriétés 6, 7 et 1

Le problème technique semble réglé à la 6 et à la 7 mais il existe une opacité totale sur ce qui a été fait, pas de rapports d'experts, pas de Procès Verbal de réception des travaux, inconnue quant à la prise en charge financière par les assurances, ... le syndic doit donner à l'Union Ilot 13 un panorama précis de la situation.

Un problème d'inondation persiste à la copropriété 1 et le syndic Nexity persiste à ne rien faire depuis l'été 2022 en dépit de divers courriers qui lui ont été adressés par le conseil syndical de la copropriété 1

2.5 Inventaire des travaux techniques à prévoir dans l'union (plan pluriannuel de travaux de l'Union)

Une réunion doit être organisée avec Mr Franck Didier (qui a remplacé Mr Le Coq) et Mme Da Cruz fin février début mars, une fois qu'ils auront lu et analysé l'[audit technique](#) produit par Mr Le Coq en novembre 2019, afin de faire le point et mettre en place un plan d'action.

2.6 *Espaces verts*

Le contrat avec Naturespaces arrive probablement à échéance le 8 février 2023, et Nexity n'a rien fait du tout en vue du renouvellement ou non de ce contrat et/ou de son amendement.

Des actions immédiates sont nécessaires :

- **Nexity doit communiquer immédiatement** le texte du contrat actuellement
- **Une concertation, rassemblant tous les acteurs, est nécessaire** dans les plus brefs délais en vue de la préparation du prochain contrat

Les rapports périodiques (mensuels et trimestriels avant les réunions trimestrielles) sur lesquels s'est engagé Naturespaces dans son actuel contrat, n'ont pas été fournis. Cette situation est mauvaise : avant les réunions trimestrielles consacrées aux espaces verts, propreté et voiries, il est nécessaire que ces rapports soient communiqués suffisamment à l'avance à tous les acteurs afin que ceux-ci puissent encadrer correctement le travail de Naturespaces.