

Réunion du conseil de l'Union Ilot 13

Mardi 2 février 2023 18:30-20:00, salle du 87 rue de la Santé

Version provisoire n° 20230202a

Participants : Samy Hassid (copropriété 1), Pierre Briole (copropriété 2), Catherine Driout (copropriété 3), Daniel Cohen (copropriété 5), Michèle Peyraud (copropriété 6), Christophe Hénocq (copropriété 7)

1. Retour sur la réunion de l'avant veille chez Nexity et discussion générale, notamment sur la bonne gestion du renouvellement du contrat de chauffage

2. Établissement d'une liste d'actions importantes que Nexity doit entreprendre

2.1 Désordre au rez de chaussée du bâtiment A de la copropriété n°1

Il faut que Nexity s'occupe dès que possible du désordre (fuite d'eau) constaté à l'été 2022 au rez de chaussée du bâtiment A (côté sud, dans le local commercial). Ce désordre a-t-il cessé ou non ? Nexity doit rassembler les pièces disponibles concernant ce désordre (rapports de visite des deux plombiers, courriers d'alerte reçus du conseil syndical de la copropriété 1, ...) afin qu'il existe un dossier complet et propre concernant ce désordre.

2.2 Fin du contrat actuel avec NaturEspaces et renouvellement

Il faut que Nexity nous communique le texte du contrat actuel (que nous n'avons pas). Ensuite il faut que nous ayons le temps de préparer le nouveau contrat, ce qui signifie des remontées d'informations de la part des sept copropriétés, puis la structuration de ces éléments. Le prochain contrat doit être préparé avec grand soin en amont de sa signature. L'accord passé avec NaturEspaces lors du précédent contrat, de fourniture mensuelle et trimestrielle (avant les réunions trimestrielles d'espaces verts) de rapports d'activité n'a pas été tenu. Les différents conseils syndicaux n'ont, à de rares exceptions près, reçu périodiquement aucun document de suivi d'activité, et ont donc été incapables d'exercer une quelconque action de pilotage des activités de NaturEspaces. Cette situation ne peut pas continuer au cours du prochain contrat.

2.3 Communication de la part de Nexity

Les participants à la réunion du 31 janvier chez Nexity et les participants à cette réunion du 2 février du conseil s'accordent sur la nécessité de respect, de la part de Nexity, des grands principes suivants :

- **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 syndics des copropriétés ainsi qu'aux présidents des conseils syndicaux

- **Accès à l'extranet** de la copropriété rendu possible aux syndics 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

2.4 Date et ordre du jour de la prochaine réunion trimestrielle avec Nexity

Les réunions trimestrielles statutaires avec Nexity doivent avoir lieu. Au cours des années écoulées la plupart des réunions prévues au contrat n'ont pas eu lieu. On peut d'ailleurs souhaiter que Nexity fasse preuve d'honnêteté en remboursant à l'Union une partie des sommes qui lui ont été versées au titre de son contrat (ou constater un défaut flagrant d'honnêteté dans le cas inverse).

En tout état de cause il faut maintenant fixer une date pour la prochaine (et première pour Mme Da Cruz) réunion de suivi de l'Union (la seule réunion pour laquelle elle s'est jusqu'à présent déplacée a été une réunion Espaces verts début octobre 2022).

Conformément au point 2.3 il faut que le choix de la date soit collégial ce qui signifie une diffusion d'un sondage bien à l'avance.

Date souhaitée par notre conseil pour cette réunion : début mars 2023, juste après la fin des vacances scolaires de février, donc il faut faire partir un sondage dès à présent.

2.5 Analyse et compréhension par Nexity de l'audit technique de novembre 2019

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

Cette réunion n'entre pas dans le cadre des réunions périodiques trimestrielles, mais elle correspond à la nécessaire prise de conscience réelle par les acteurs de Nexity (Mr Didier, Mme Da Cruz), des réalités de l'Union Ilot 13, et il s'agit d'une réunion indispensable pour eux pour être réellement en situation de comprendre et gérer l'Union Ilot 13.

Voir http://site.sdc7987sante.fr/wp-content/uploads/2023/02/1976395-audit_technique_ilot_13.pdf

2.6 Exécution des travaux votés lors des deux précédentes assemblées générales

Les travaux votés lors deux deux précédentes assemblées générales n'ont pas été lancés. Il est impératif de lancer ces travaux dès que possible, au plus tard durant le printemps, aussitôt après la visite technique de Nexity sur le site (voir point précédent). Compte tenu du temps écoulé depuis la prise de décision de ces travaux, il faut vérifier que les travaux à effectuer sont toujours bien les mêmes et éventuellement faire des amendements.

Vérifier également qu'il n'existe pas d'actions votées lors d'assemblées générales antérieures encore en attente d'exécution.

2.7 Suite des travaux sur les chaufferies

Dès la fin de la saison de chauffe des changements sont programmés sur les chaufferies. Cela concerne d'une part des pompes, d'autre part la pose de compteurs de calories individuels par

copropriété. Nexity doit nous présenter un panorama précis de tout ce qui doit être fait (et des raisons pour lesquelles cela doit être fait) et mettre en place avec ENGIE un calendrier précis des actions à accomplir (vraisemblablement au moins de mai, aussitôt après la fin de la saison de chauffe) et communiquer le planning des travaux (et des coupures d'eau) bien à l'avance aux copropriétés.

2.8 Rencontre avec Mme Virginie Carrey

Notre conseil reconnaît la qualité du travail de Mme Virginie Carrey, elle est, chez Nexity, et pour ce qui concerne l'Union Ilot 13 (donc nous ne parlons pas là des équipes de Nexity en charge des copropriétés 1 et 6) la seule personne possédant une connaissance détaillée de l'Union Ilot 13. C'est cependant, pour l'instant une personne de l'ombre, nous ne sommes mêmes pas sûr qu'elle soit venue une seule fois dans l'Union Ilot 13, nous aimerions avoir l'occasion de la rencontrer lors d'une future réunion.

3. Autres points qui ne nécessitent pas d'interaction avec Nexity à ce stade

3.1 Suivi régulier des surpresseurs

Catherine Driout attire l'attention sur l'importance du suivi régulier des surpresseurs dans les copropriétés qui en sont dotées. Dans plusieurs de nos copropriétés c'est la société SESEM (et donc pas ENGIE, pourquoi?) qui a la responsabilité de ces installations.

Voir page <https://site.sdc7987sante.fr/les-surpresseurs/> qui donne des informations supplémentaires sur les surpresseurs de la copropriété 2.

3.2 Mise en concurrence de Nexity lors de la prochaine assemblée générale

La prochaine assemblée générale pourrait avoir lieu en juin 2023 si l'on garde le timing de l'année 2022 (AG le 16 juin).

Voulons-nous mettre en concurrence Nexity lors de la prochaine assemblée générale ?

Si oui, le temps est court, il ne faut pas traîner, comment nous y prenons-nous ?