

Résidence les Nouveaux Horizons

Conseil syndical principal

Compte Rendu de la réunion du 7 février 2023

La réunion s'est tenue en présence de Mme Stankovic, représentante de Citya Val d'Ouest dans la salle du Bâtiment 24.

32 membres présents /42

Introduction de la réunion par le Président

1/ MOT DU PRESIDENT :

Le président affirme sa volonté de nous faire respecter par les entreprises qui, par leur taille, se sont installées dans l'idée que la résidence était à leur service et non l'inverse : des discussions franches sont actuellement menées avec Dalkia et Techem pour qu'ils nous fournissent les services attendus. La consigne a été donnée au syndic de ne plus payer ces entreprises tant que les services ne sont pas correctement rendus.

2/ IMPERATIF D'UN FONCTIONNEMENT NORMAL DES COMMISSIONS : Point fait par le Président

Les commissions sont un élément essentiel dans le fonctionnement de notre résidence, où des échanges constructifs doivent se dégager. Aujourd'hui, beaucoup de représentants y siègent (exemple : commission travaux avec 22 personnes). Quand on est aussi nombreux, un comportement responsable est impératif. Certaines réunions malheureusement tournent mal (ex : insultes, enregistrement de réunions à l'insu des participants ou contre la volonté des participants) et certaines discussions par courriel deviennent l'objet de trolls. Une réunion de bureau a eu lieu, et il est proposé un « code de bonne conduite » au sein des commissions. Après échanges et modifications, la proposition de résolution suivante pour un fonctionnement apaisé des commissions est mise au vote :

« Les commissions sont un rouage essentiel du bon fonctionnement de notre copropriété. Chaque membre d'une commission s'engage donc à adopter une attitude favorable au travail en équipe et s'interdit tout comportement outrancier ou répréhensible : insultes, harcèlement... À défaut, le CSP pourra exclure des commissions le membre qui enfreint ces règles de bonne conduite. »

Majorité : majorité simple des présents.

Pour : 21 membres / 32 Contre : 4 membres / 32

Abstention : 7 membres / 32

La résolution est adoptée.

3/ POINT DE SITUATION SUR LA PREPARATION DE L'AG : Point fait par le Syndic

Les convocations pour l'assemblée générale du 7 mars 2023 ont été envoyées pour une partie, le reste le sera le 08/02/2023, les lettres recommandées électroniques vont être envoyées le 08/02/2023, et le vote électronique sur le site Citya sera ouvert le 08/02/2023 également.

4/ POINT COMMISSION FINANCES : Point fait par le rapporteur M. PEGUILLAT

M. PEGUILLAT fait un point sur les dépenses arrêtées au 30/09/2022. Le solde est créditeur de 136.796 euros.

Il annonce le budget qui sera proposé en assemblée générale.

5/ POINT COMMISSION CHAUFFAGE : Point fait par le rapporteur M. MAILLE

La commission se réunit en présence de DALKIA une fois par trimestre. La réunion tenue le 06/02/2023 a évoqué les sujets suivants :

- Suppression du « réduit de nuit » non effective
- Prévue au contrat -1,5°C de 23h à 6h.
- Dalkia demande une réévaluation du chiffre cible NB.
- 1^{er} temps, Energie et Service propose 3%, après étude plus détaillée E&S propose 4%.
- Dalkia refuse et exige 6%, ce qui est inacceptable pour la copropriété.
- Accepter cette demande équivaut à la suppression du principe d'intéressement : Dalkia nous est redevable de 48.710 euros HT, soit environ 6%, au titre de la clause d'intéressement sur l'exercice écoulé 2021/2022.

- Mécontentement des occupants :

Durant cette réunion il a été aussi évoqué le mécontentement des occupants qui se plaignent des températures, le nombre de réclamations est très important : >100 avec des températures descendant jusqu'à 15°C. Bien souvent, les techniciens Dalkia dépêchés confirment les réclamations, et parfois les problèmes perdurent au-delà de la 3e intervention. Sentiment que les réclamations ne sont pas suivies jusqu'au bout, et certains occupants n'appellent plus après ces expériences non suivies d'effet. Dalkia s'est aussi engagé à remettre en fonctionnement les sondes qui actuellement sont en désuétude. Un plan d'action de Dalkia sera fourni au plus tard le 10/02/2023.

6/ POINT COMMISSION TRAVAUX : Point fait par la rapporteure Mme LOCHON

- Enrobés, réfection des « nids de poule » : non faits encore à ce jour, la météo n'ayant pas été favorable, une date pourrait être prise pour la semaine prochaine. La période hivernale n'est pas favorable à ce type d'intervention.
- Eclairages extérieurs : le contrat d'entretien avec Bouygues Energie et services doit être revu et remis à plat, on a pu constater une dégradation des installations à plusieurs reprises. La société Bouygues intervient rapidement maintenant, mais nous n'avons toujours pas les comptes-rendus des interventions.
- Il n'y a pas eu de nouvelle réunion d'organisée depuis la dernière tenue, la rapporteure restant en attente d'une amélioration de l'ambiance au niveau du fonctionnement des commissions.
- Un rendez-vous TECHEM a été organisé le 27/01/2023, un gros travail a été réalisé par le syndic pour transmettre encore une fois les éléments qui doivent permettre à TECHEM de dépanner les compteurs défaillants, et tous les autres cas de figure qui ne permettent pas d'avoir la relève pour tout le monde (compteurs à poser ou bloqués).

7/ POINT COMMISSION NUMERIQUE & COMMUNICATION : Point fait par le Président

- **Membres de la commission** : Mme Christiane CAMUS, M. Pascal COULON, M. Philémon GLOBEHI, Mme Corinne NAVARRO, M. Nicolas LIGEN, M. Julius LAWSON.
- Le site Internet des Nouveaux Horizons n'est mis à jour que sporadiquement, en fonction des disponibilités de Julius LAWSON. La création de cette commission permettra une mise à jour plus fréquente car ne reposant plus sur une seule personne.

- Actuellement, notre site internet est uniquement tourné vers nos résidents pour leur apporter des informations sur le fonctionnement interne de la résidence. Et son esthétique est très austère. Afin d'améliorer l'image numérique de notre résidence et son attractivité, nous souhaitons faire de notre site internet une vitrine valorisante de notre résidence.
- Il y avait précédemment un tableau de suivi des travaux de la commission, qui a été verrouillé par son auteur. L'idée est actuellement de s'entourer d'outils de manière pérenne, mais au nom du CSP. La commission numérique y travaille.
- La commission a défini un budget de 4.000 € (construction du nouveau site, hébergement, partages de fichiers, outils de suivis, et divers).

8/ POINT COMMISSION ESPACES VERTS : Point fait par la rapporteure Mme PIGNER

La commission s'est réunie le 12/01/2023 : un tour de résidence a été effectué pour vérifier avec Jardivert les arbres morts à abattre ; tout s'est bien passé. Le 25/01/2023, une réunion de la commission a été organisée, avec de graves problèmes de comportement de certains membres, faisant des enregistrements sans accord des autres membres et les insultants. La réunion a été levée avant d'avoir commencé.

Cependant, une décision doit être prise pour les abattages sur la base des devis reçus. JARDIVERT a soumis un devis. La société LES JARDINS DE GALLY a décliné la demande par écrit, la société LES JARDINS DU MANTOIS n'a pas répondu, et la société REGNIER PAYSAGES n'est passée que la semaine dernière sans prévenir, et a fait son tour tout seul. Nous n'avons encore pas reçu leur devis. Mme PIGNER souhaite que soit validé le budget pour les abattages afin de les lancer, car le temps presse et la période d'abattage/élagage arrive. Le CSP décide que, si au 15 février nous n'avons pas de retour de REIGNIER ou LE MANTOIS, l'ordre de service pourra être envoyé à JARDIVERT. Certains arbres ne seront finalement pas abattus : Mme PIGNER transmettra au syndic la moins-value correspondante sur le devis retenu.

9/ QUESTIONS DIVERSES

Prochaines dates de CSP.

La convention établie de longue date est de nous réunir **le 1er mardi de chaque mois, sauf si cela tombe en période de congés** (risque de fort absentéisme). Ce qui nous donne pour les mois à venir :

- **07-mars-2023 : AG**
- **04 avril 2023 : CSP**
- **09 mai 2023 : CSP**
- **06 juin 2023 : CSP**

La séance est levée à 22H30

Participez à l'assemblée générale du mardi 7 mars 2023 au Prisme.

Site internet : www.nh78990.fr & Compte Twitter : @nh78990