

Nexity Grand Paris
19 rue de Vienne - TSA 60030
75801 Paris Cedex 08

le 12 mars 2020 à Saint-Ouen

Groupement d'acquéreurs du programme So Jazzy

Courrier envoyé par Mr Damien Lécole
Appt 6085,
2 rue Maurice Audin
93400 Saint-Ouen

Madame, Monsieur,

Nous faisons suite à votre courrier du 03 mars 2020 dans lequel vous nous conviez à une réunion d'information le 17 mars 2020. Cette réunion a pour but de répondre à nos éventuelles interrogations concernant les prochaines assemblées générales des différentes copropriétés. Vous indiquez également pouvoir aborder à cette occasion des sujets moins formels. Le dernier report de livraison communiqué à certains propriétaires est un de ces sujets moins formels.

Afin que cette réunion soit constructive et que nous puissions partir avec des réponses, nous vous soumettons dès à présent cette liste non exhaustive de questions. Vous aurez ainsi le temps de préparer vos éléments de réponse.

Nous vous informons que nous communiquons également ce courrier à l'association Mon Voisin des Docks en vu de la rédaction d'un article sur son site. Nous nous réservons le droit de contacter par la suite différents médias - le Parisien, 20minutes - si nous jugeons les réponses apportées lors de la réunion insuffisantes.

Questions

Relation client

1. Il devient de plus en plus difficile d'avoir un interlocuteur au téléphone pour aborder nos problèmes (nombreux). Que comptez-vous faire pour améliorer cette situation?
2. De nombreuses demandes envoyées par mail restent sans réponse. Que comptez-vous faire pour améliorer cette situation?

Date de livraison

1. Les livraisons sont reportées pour certains propriétaires à fin mai début juin. Ces dates sont-elles définitives? Le manque de visibilité nous empêche d'organiser notre emménagement avec les déménageurs, les cuisinistes et autres artisans. De plus, les frais des déménageurs sont plus importants à l'approche de la période estivale.
2. Pourquoi Nexity ne peut-elle pas déjà s'engager sur des dates définitives?
3. Quels sont précisément les travaux qui restent à finaliser sur chaque bâtiment?
4. La date de livraison définitive est une de nos préoccupations majeures. Est-il possible que les travaux soient effectués le weekend et la nuit afin de limiter le retard?
5. La date de livraison définitive est une de nos préoccupations majeures. Nexity envisage-t-elle de recruter davantage de personnel sur le chantier afin de limiter le retard qui devient indécent?
6. Les livraisons pour les bâtiments 2 et 3 sont reportés à la même date. Est-il réaliste d'envisager une livraison simultanée pour ces deux bâtiments? Si ce n'était pas le cas, quel bâtiment serait livré en premier et quel serait le délai supplémentaire pour la livraison du deuxième?
7. Dans quelle mesure ne sommes-nous pas la "variable d'ajustement" de Nexity face aux déboires du Conseil régional ?
8. So Arty et So Jazzy avaient la même date de livraison initiale: T3 219. Cependant les 2 programmes vont être livrés avec 6 mois d'écart. Comment justifiez-vous l'écart entre les 2 programmes?
9. Quelles seraient les conséquences sur le chantier d'un passage au stade 3 de l'épidémie Coronavirus? Comment anticipez-vous cette situation?

Motifs de retard

1. Aucun justificatif n'a été fourni pour le motif du défaut d'approvisionnement des pierres de façade. Nexity est-elle en mesure de nous fournir ces justificatifs?
2. Pourriez-vous nous indiquer le retard chiffré (en nombre de jours) imputable au défaut d'approvisionnement des pierres de façade afin d'apprécier l'effort consenti pour ne pas prendre en compte ce retard dans l'indemnisation?
3. Pourriez-vous nous indiquer le retard chiffré (en nombre de jours) imputable aux grèves afin d'apprécier l'effort consenti pour ne pas prendre en compte ce retard dans l'indemnisation?

Indemnisation

1. Les journées d'intempéries suivantes sont comptabilisées dans le retard:
 - mardi 12/09/17: rafales de vent à 22h55
 - jeudi 23/09/17: rafales de vent à 6h21
 - jeudi 14/12/17: rafales de vent à 1h02
 - mardi 26/12/17: rafales de vent à 23h40
 - mardi 02/01/18: rafales de vent à 23h36
 - jeudi 18/01/18: rafales de vent à 22h15
 - mercredi 24/01/18: rafales de vent à 20h51
 - vendredi 27/04/18: rafales de vent à 19h51
 - mardi 07/08/18: rafales de vent à 22h01
 - jeudi 06/11/18: rafales de vent à 1h00
 - vendredi 21/12/18: rafales de vent à 3h16
 - mercredi 30/01/19: rafales de vent à 4h48

Pourquoi sont-elles comptabilisées alors que les chantiers sont fermés à ces heures là?

2. Pourquoi les intempéries survenues après la mise hors d'eau sont-elles comptabilisées dans le retard justifié?
3. L'indemnité de 19€/m²/mois ne permet pas de couvrir le préjudice financier subi. Il ne prend pas en compte le préjudice moral des reports successifs. Pouvez-vous réévaluer l'indemnité pour prendre en compte ces deux aspects?

Irrégularité des appel de fonds

1. Pourquoi les attestations de cloisonnement et de mise hors d'eau n'ont pas été délivrées dans l'ordre prévu à l'acte de vente?
2. Pourquoi l'appel de fonds de cloisonnement représente 15% du montant total alors que l'acte de vente prévoyait 10% seulement?
3. Nous avons versé l'équivalent de 80% du montant de l'achat avant la mise hors d'eau. L'article R261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation fixe à 70% le montant maximal lors de la mise hors d'eau. Pourquoi n'avez-vous pas respecté la loi et que prévoyez vous pour réparer ce préjudice?

Syndic de copropriété

1. Selon les courriers reçus, les paiements de copropriété débutent en mars. Or les dates de livraison pour cette copropriété sont étalées dans le temps (de fin mars à début juin). Comment les charges sont-elles distribuées pendant cette période?
2. Comment fonctionne l'AFUL?
3. Quels sont les équipements gérés par l'AFUL?
4. Quand les jardins au centre de l'îlot seront-ils livrés?

Commerce

1. Quand les commerces en bas d'immeuble ouvriront-ils ?
2. Les commerces situés sous So Arty sont encore en chantier. Qui est propriétaire des coques commerciales? Nexity ou Frey?

Fibre

1. Quand l'immeuble sera-t-il fibré ?
2. On n'a accès qu'à l'opérateur Orange dans un premier temps ? Si oui, quel délai avant ouverture aux autres opérateurs?

Accès aux appartements

1. Peut-on envoyer une entreprise avant la livraison pour installer une cuisine ?
2. Est-il envisageable d'avoir dès à présent un accès aux caves pour éviter à ceux ayant déjà quittés leur logement de louer un garde meuble?