

Nouveau contrat LAMY : 18 non-conformités et 3 illégalités

Voici le « *nouveau contrat* » du plus gros syndic de France (regroupement de LAMY et GESTRIM).

La descente aux enfers continue. Nous analysons ci-dessous (dans le texte, parties entre crochets) les non-conformités du nouveau contrat LAMY avec l'avis du CNC en date du 27 septembre 2007.

À noter : nous ne nous intéressons dans nos commentaires, qu'aux non-conformités et illégalités, pas aux abus tarifaires...

Bonne lecture.

Lamy

CONTRAT DE SYNDIC

ENTRE LES SOUSSIGNÉS, LE SYNDICAT DES

COPROPRIÉTAIRES

ET

D'UNE PART,

SOCIÉTÉ LAMY (ex PATRIMONIA LE PRÉ)

Administrateur de Biens, Société Anonyme, au capital de 127 000 000 €uros, représentée par son Président, Monsieur Jean Louis CHOLLET, Syndic de copropriété, dont le siège social est à Paris (75009) - 22, rue d'Aumale, titulaire de la carte professionnelle n° 3126 délivrée par la Préfecture de Police de Paris, adhérent n° 000 0000 128 de la Caisse de Garantie Immobilière Assurances - 89, rue La Boétie - 75008 PARIS et d'une assurance en responsabilité civile professionnelle AGF, n° de police 40-419380. Agence du Pré-Saint Gervais représentée par son Directeur en exercice. Monsieur Vincent GUILLEMET.

D'AUTRE PART

Ci-après dénommé le syndic. Il a été

convenu ce qui suit :

1 FONCTIONS

Le syndicat donne mandat au syndic, qui l'accepte, d'exercer sa mission de syndic de copropriété[^] dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 modifiés, ainsi que du règlement de copropriété de l'immeuble.

Le syndic s'engage à respecter les recommandations émises par la Commission Relative à la Copropriété.

SOCIÉTÉ LAMY

Siège social : 22, rue d'Aumale 75009 Paris - Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 127 000 000 euros - SIREN : 303 336 119 - R.C.S. Paris - APE : 703 C CCI Assurances et Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM - Cartes professionnelles : gestion n°3126 - transaction n° 5189 - délivrées par la Préfecture de Police de Paris N°TVA intracommunautaire : FR 563033361 19

2-DURÉE

Le présent contrat est consenti et accepté pour une durée d'un exercice qui entrera en vigueur le jour de rassemblée générale pour se terminer lors de l'Assemblée Générale ayant à approuver les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2008 ou éventuellement à la date de réunion de la deuxième Assemblée Générale, conformément à l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965, qui devra se tenir au plus tard le 30 juin 2009.

Le contrat ne pourra être résilié pendant cette période par le syndicat, que pour motif grave et légitime, porté à la connaissance du syndicat par lettre recommandée avec accusé de réception et de l'Assemblée Générale qui devra alors statuer à la majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965. Le syndicat de son côté ne pourra, pendant la même période mettre fin à ses fonctions, qu'à condition d'en prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins trois mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et légitimes de sa décision au Président du conseil syndical ou à défaut à chaque copropriétaire.

[Durée : clause illégale

- **La clause est contradictoire, dangereuse et illégale puisque LAMY parle d'abord d'une « durée d'un exercice » (12 mois) et ensuite d'une durée pouvant aller jusqu'à 17 mois et demi (du 17 janvier 2008 au 30.06.2009).**
- **À noter qu'avec une telle clause LAMY ne sera plus valablement syndic le 17 janvier 2009].**

3 - MISSION DE GESTION COURANTE

La gestion courante (hors frais postaux et de photocopies) assurée durant les heures ouvrables (du Lundi au Vendredi de 9h00 à 13h00 et de 14h00 à 17h30, le Vendredi à 16h30) comprend les tâches suivantes :

[Tenue de l'assemblée générale ordinaire et du conseil syndical la précédent = deux non-conformités

- **LAMY n'est pas en conformité avec l'avis du CNC puisqu'il aurait dû inclure dans ses honoraires de base la tenue de ces réunions (assemblée générale annuelle et conseil syndical la précédent) aux heures souhaitées par la copropriété, donc en soirée éventuellement.**
- **Or le contrat ne prévoit la gratuité de ces réunions que si elles se tiennent pendant les heures ouvrables (comme dans les anciens contrats) ce qui n'est pas conforme à l'avis].**

3.1 ' ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE ET CONSEIL SYNDICAL LA PRECEDANT

* Envoi des convocations (comprenant notamment le contrat de syndicat à chaque désignation).

* Diffusion des conditions essentielles des contrats, devis et marchés. 4 Présence du syndicat et/ou de son représentant

dûment qualifié.

* Etablissement de la feuille de présence à l'Assemblée Générale.

* Rédaction du procès-verbal qui n'est diffusé, dans le délai légal, que signé par le Président, le Secrétaire et le(s) Scrutateur(s), accompagné de leurs remarques le cas échéant et tenue du registre des procès-verbaux.

* Notification du procès-verbal aux absents et opposants.

* Envoi du procès-verbal, par courrier simple, aux présents et représentés.

* Exécution des décisions prises relevant de la gestion courante.

* Affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes de l'immeuble concernant les décisions prises en Assemblées Générales des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux.

3.2 - RELATIONS AVEC LE CONSEIL SYNDICAL

>¹: Elaboration du budget prévisionnel avec le conseil syndical (une somme pouvant être incluse afin d'assurer le fonctionnement et le remboursement des frais du Conseil Syndical).

* Préparation de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale avec le conseil syndical.

* Mise à disposition de tout élément d'information et documents nécessaires à l'accomplissement de la mission du conseil syndical.

[Relation avec le conseil syndical : une grosse non-conformité

- **LAMY a oublié d'insérer la clause suivante prévue par l'avis : « *Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire* ».**

Oubli volontaire à notre avis].

3.3 - COMPTES DE CHARGES COURANTES

* Tenue d'une comptabilité séparée ouverte au nom du syndicat de copropriété.

* Tenue des comptes individuels des copropriétaires.

* Paiement des factures courantes (après avis ou accord du conseil syndical s'il le souhaite) et répartition des dépenses entre les copropriétaires après la tenue de l'assemblée appelée à approuver les comptes.

* Présentation des comptes de gestion, état des créances et des dettes, situation de trésorerie, budget prévisionnel ainsi que le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

* Etablissement des appels de provisions sur la base du budget prévisionnel voté en Assemblée Générale.

* Mise à disposition de la totalité des documents comptables nécessaires au contrôle du conseil syndical ou à tout copropriétaire, dans le cadre des dispositions de l'article 18-1 de la Loi du 10 juillet 1965 et des décisions d'assemblées générales.

* Rémunération du fonds de provisions pour travaux (déduction faite de la prise en charge des frais relatifs à la garantie financière) constitué dans le cadre de l'article 35.5° du décret du 17 mars 1967 modifié selon les dispositions adoptées par l'Assemblée Générale.

* Etablissement de la liste des copropriétaires. **4 - RECouvreMENT DES CHARGES OU DES APPELS DE FONDS**

[Comptes de charges courantes : deux non-conformités

a- L'avis prévoit « VERIFICATION et paiement des factures courantes ». LAMY a exclu la vérification... ce n'est pas très grave, mais c'est symptomatique.

b- L'avis prévoit « établissement et la mise à jour de la liste des copropriétaires ». LAMY exclut la « mise à jour » (qu'il pourra donc facturer en plus). Malin...].

Les appels provisionnels sont exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Il est cependant défini un protocole de recouvrement à compter de la date d'exigibilité de l'appel de fonds, qui est précisé au chapitre 6, sauf décision modificative de l'Assemblée Générale. Les listes des débiteurs (à la date de clôture de l'exercice comptable, et à la date d'envoi de la convocation) sont jointes à la convocation à l'Assemblée Générale.

3.5 - ASSURANCES

* Souscription de la police multirisques après négociation et définition s'il y a lieu des garanties complémentaires en accord avec les copropriétaires ou leurs représentants,

^{†1} Déclaration des sinistres affectant les parties communes et/ou les parties privatives si les parties ou éléments communs sont à l'origine du sinistre affectant celles-ci.

* Information aux copropriétaires concernés de la réponse de la Compagnie.

* Règlement des indemnités.

[Assurance : une non-conformité

- **L'avis prévoit la souscription de toutes les polices d'assurances ; pas seulement de l'assurance multi-risques.]**

3.6- GESTION DES PARTIES COMMUNES ET DES EQUIPEMENTS

* Visite des parties communes par le syndic ou son représentant.

[« Visite des parties communes » : deux non-conformités

- **On note « visite » au singulier, ce qui est curieux (cela veut dire UNE visite annuelle).**
- **Par ailleurs, le contrat LAMY ne précise pas les « modalités » des visites, ce qu'impose l'avis du CNC].**

* Présence du syndic ou de son représentant aux réunions du conseil syndical si celui-ci en fait la demande.

* Négociations et études comparatives des devis.

* Etablissement des appels d'offres auprès de plusieurs entreprises (qui peuvent être proposées par les copropriétaires ou leurs représentants).

* Négociations et études comparatives des devis.

* Commande et suivi des travaux inclus dans le budget de gestion courante (après avis favorable du conseil syndical ou de l'Assemblée Générale suivant leur importance) concernant les parties communes en qualité de mandataire du maître de l'ouvrage.

* Veille à l'exécution des réparations d'entretien courant ou présentant un caractère d'urgence nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

* Souscription des contrats d'entretien (après avis favorable du conseil syndical ou de l'Assemblée Générale suivant leur importance) concernant les éléments d'équipements communs existant à ce jour et surveillance de leur bonne exécution.

* Négociation du renouvellement des contrats après mise en concurrence de plusieurs entreprises (dont celles qui peuvent être proposées par les copropriétaires ou leurs représentants).

Contrôle de la bonne exécution des contrats (prix, qualité des prestations, délais, pénalités). Suivi de révolution des consommables (eau, électricité, combustible).

* Mise à jour du carnet d'entretien.

3.7- CONCIERGES, EMPLOYES D'IMMEUBLES ET PERSONNEL DE SURVEILLANCE

* Recherche (hors frais d'annonce et de publicité).

* Engagement, établissement du contrat et du salaire conventionnel du titulaire.

* Tenues des registres, établissement des bulletins de paie, paiement des salaires et indemnités diverses, ^{sc} Déclaration aux

organismes sociaux et fiscaux, attestations et déclarations diverses.

* Mise en place d'une solution de remplacement pendant les arrêts de maladie ou congés,

* Gestion et contrôle du personnel selon les textes réglementaires. Licenciement.

[Gestion du personnel : quatre non-conformités

- **On note, en effet, au moins quatre non-conformités qui vont forcément induire des honoraires de gestion particulière :**
 - absence de l'entretien préalable à l'embauche ;
 - absence de la mise en place du DUER et de sa mise à jour ;
 - absence de « *gestion de la formation* » ;
 - modification de l'expression « *gestion des remplacements pendant les congés* » par « *mise en place d'une solution de remplacement* » (NB : cette modification n'est pas anodine puisque, comme on le verra, LAMY facture l'établissement des contrats du remplaçant...).

3.8 - MISSION DE CONSEIL

*Information du conseil syndicat et de l'Assemblée Générale sur tes travaux qu'il est nécessaire d'entreprendre et de prévoir pour ta conservation et l'entretien de l'immeuble et, éventuellement, sur les améliorations. * Proposition à l'Assemblée Générale, si la nature, l'importance et/ou ta complexité des travaux l'exigent, d'un maître d'œuvre et/ou d'un bureau de contrôle

3.9-DIVERS

* Conseil et réception des copropriétaires par le syndic ou son représentant sur rendez-vous.

* Prise en charge d'un immeuble

* Conservation des archives.

[Transmission des comptes et des archives : trois non-conformités

- **Le contrat LAMY est muet à ce sujet : non-conformité importante (cela cache sans doute quelque chose).**
- **De même la transmission au conseil syndical du bordereau d'archives n'est pas non plus prévue].**

La liste limitative des prestations supplémentaires à la gestion courante est jointe en annexe au présent contrat,

[Cette précision est inexacte puisque, on lira plus loin que le syndic pourra facturer des « prestations non prévues au contrat dès lors qu'elles sont fournies dans l'intérêt de l'immeuble »].

[[4 - GARANTIES FINANCIÈRES ET COMPTE DE TRÉSORERIE ||

4.1 - GARANTIE FINANCIERE

Le syndic, titulaire d'une police d'assurance auprès de la Caisse de Garantie Immobilière Assurances- 89, rue La Boétie - 75008 PARIS sous le n° adhérent 000 0000 128, a une garantie financière qui s'élève actuellement à 127 000 000 €uros. Les fonds déposés par les copropriétaires au compte du syndic sont garantis dans leur montant, la comptabilité de l'immeuble restant indépendante de celle des autres copropriétés.

4.2- COMPTE DE TRESORERIE

Selon la décision prise par tes copropriétaires réunis en Assemblée Générale :

* Les fonds du syndicat de copropriété pourront être versés au compte courant bancaire ou postal ouvert au nom du syndic. Les coûts et produits provenant de la gestion ou du fonctionnement de ce compte unique sont à la charge ou au profit du syndic, le syndicat conservant la faculté de faire placer les fonds détenus qui ne concernent pas la gestion courante.

* Afin de faciliter le contrôle des comptes^ les fonds du syndicat de copropriété pourront être versés au compte bancaire individualisé ouvert au nom du syndic et à l'usage exclusif de la copropriété, portant en rubrique l'adresse du syndicat de copropriété. Les coûts et produits provenant de la gestion ou du fonctionnement de ce compte bancaire individualisé étant à la charge ou au profit du syndic, le syndicat conservant la faculté de faire placer les fonds détenus qui ne concernent pas la gestion courante.

* Les fonds pourront être versés sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat. Les coûts et produits provenant de la gestion ou du fonctionnement du compte bancaire ou postal séparé sont à la charge ou au profit du syndicat.

Dans tous les cas, le syndic ouvrira un compte spécial destiné à recevoir toutes sommes correspondant aux provisions spéciales et réserves pour travaux futurs (article 35.5° du décret du 17 mars 1967 modifié) et à toutes indemnités pouvant revenir au syndicat (sont exclus les fonds affectés à la gestion courante). Ce compte sera générateur d'intérêts revenant au syndicat selon les modalités fixées par l'Assemblée Générale conformément à l'article 35-1 du décret du 17 mars 1967 modifié.

I 5- RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE ||

* Le syndic est titulaire d'une assurance de responsabilité civile professionnelle, AGF police N° 40-419380, Cabinet GRAS SAVOYE - 2/6, rue Ancelle - 92202 NEUILLY SUR SEINE CEDEX. Il s'engage à faire jouer sa responsabilité civile professionnelle à la demande de l'Assemblée Générale en faisant une déclaration de sinistre.

* Le syndic s'engage à ne percevoir aucune rémunération (commissions, ristournes, etc..) autre que celle prévue au présent contrat

6 - MODALITES DE RECOUVREMENT DES CHARGES OU APPELS PROVISIONNELS

- Lettre de relance : 7 jours après la date d'exigibilité.
- Mise en demeure : 7 jours après l'émission de la lettre de relance.
- Dernier avis avant poursuite : 10 jours après l'expédition de la lettre de mise en demeure.
- Transmission du dossier à l'huissier : plus de 30 jours après la présentation de la mise en demeure.

Les intérêts légaux de retard sont calculés au profit du syndicat à partir de la mise en demeure.

7 - REMUNERATION CONCERNANT LA GESTION COURANTE

Pour la gestion courante définie au paragraphe 3 :

- avec un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat, les honoraires annuels sont fixés à :

	EURO
Hors Taxes	79 878,77 €
TVA à 19.60%	15 656,24 €
Toutes Taxes Comprises	95 535,00 €

- avec compte bancaire individualisé ouvert au nom du syndic et à l'usage exclusif de la copropriété, portant en rubrique l'adresse du syndicat de copropriété, les honoraires annuels sont fixés à :

	EURO	
Hors Taxes	72 617,06 €	72617,05686
TVA à 19.60%	14 232,94€	
Toutes Taxes Comprises	86 850,00 €	

Ils ne seront pas modifiés jusqu'à la date de clôture de l'exercice comptable, les honoraires de l'exercice suivant doivent être adoptés lors de l'Assemblée Générale.

8 - ELECTION DE D-OMICILE

Les parties font élection de domicile :

- ta copropriété : à l'adresse du syndic en fonction,
- le syndic : en ses bureaux.

En cas de litige, la juridiction du lieu de situation de l'immeuble sera seule compétente (article 62 du décret du 17 mars 1967).

mots nuls

lignes nulles

Fait au Cabinet du Syndic en deux exemplaires dont l'un a été remis au signataire représentant le syndicat, qui le reconnaît et dont l'autre est conservé par le syndic et le restera dans tous les cas par dérogation aux dispositions de l'article 2004 du code civil.

A
LE SYNDIC mention
manuscrite
" Lu et approuvé "

le
POUR LE SYNDICAT
mention manuscrite
" Lu et approuvé "

LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS SUPPLÉMENTAIRES A LA GESTION COURANTE EN €UROS

Le syndic peut être appelé à assurer pour le compte du syndicat des prestations supplémentaires imputables soit à la copropriété, soit à certains copropriétaires,
Toute prestation supplémentaire sera préalablement portée à la connaissance du conseil syndical et la rémunération qui en découlera fera l'objet d'une information écrite à l'Assemblée Générale.

I - PRESTATIONS GÉNÉRALES HORS GESTION COURANTE

Les prestations non prévisibles et non prévues au contrat dès lors qu'elles sont fournies dans l'intérêt de l'immeuble et qu'elles sont dûment Justifiées, pourront être facturées au temps passé, selon le barème horaire des vacations et selon les montants indiqués ci-dessous, du syndic. Dans ce cas, sauf raison de force majeure, le conseil syndical devra en être avisé préalablement.

- Location de salles :

Hors locaux du syndic	Remboursement des frais selon justificatifs Locaux du syndic	76.45 € HT
14.98 € TVA à 19.60 %	91.43 € TTC	

- Honoraires sur travaux importants et incluant une visite par quinzaine (il s'agit des travaux qui n'entrent pas dans le budget de gestion courante et qui font l'objet d'un appel de fonds spécifique) et s'agissant de la gestion financière, administrative et comptable. : 2,50% HT des sommes HT réglées dans le cadre des travaux .

- Prise en charge des frais relatifs à la garantie financière lors du placement de fonds pour le compte du syndicat de copropriétaires : 0,80% HT par an des sommes rémunérées.

- Conformément au décret du 30 mai 2001, établissement du carnet d'entretien : 10,52 € HT par lot, soit. 12,58 € TTC par lot (TVA à 19,60%) avec un minimum de 312,39 € HT, soit 373.62 € TTC (TVA à 19.60%).

- Exploitation comptable des relevés divisionnaires (par compteur et par an) :

	1.00 € HT	0.20 € TVA à 19.60 %	1.20 € TTC
--	-----------	----------------------	------------

- Exploitation comptable des relevés de répartiteurs de calories (par compteur et par an) :

	2.00 € HT	0.39 € TVA à 19.60 %	2.39 € TTC
--	-----------	----------------------	------------

- Etablissement des CDD lors du remplacement du titulaire :

	51.55 € HT	10.10 € TVA à 19.60 %	61.65 € TTC
--	------------	-----------------------	-------------

- Frais de photocopie (a l'unité) :

	0.15 € HT	0.03 € TVA à 19.60 %	0.18 € TTC
--	-----------	----------------------	------------
- Frais postaux ;

	Aux frais réel ?		
--	------------------	--	--

Pour mémoire, il est rappelé qu'en ce qui concerne tous les frais de photocopies et postaux (sauf RAR) pour la gestion courante, il est proposé aux copropriétaires d'adopter un forfait lors du vote du budget annuel.

Barème horaire des vacations:

- HEURES OUVRABLES : du Lundi au Vendredi de 9h00 à 13h00 et de 14h00 à 17h30, le Vendredi à 16h30

Syndic ou son représentant	68.81 € HT	13.49 € TVA à 19.60 %	82.30 € TTC	
Assistant ou comptable	51.33 € HT	10.06 € TVA à 19.60 %	61.39 € TTC	

- HEURES NON OUVRABLES :
 - de 18 heures à 20 heures :

Syndic ou son représentant	85.20 € HT	16.70 € TVA à 19.60 %	101.90 € TTC	
Assistant ou comptable	68.81 € HT	13.49 € TVA à 19.60 %	82.30 € TTC	

 - de 20 heures à 22 heures :

Syndic ou son représentant	106.50 € HT	20.87 € TVA -a 19.60 %	127.37 € TTC	
Assistant ou comptable	86.02 € HT	16.86 € TVA à 19.60 %	102.88 € TTC	

 - au delà de 22 heures :

Syndic ou son représentant	127.81 € HT	25.05 € TVA à 19.60 %	152.86 € TTC	
Assistant ou comptable	103.22 € HT	20.23 € TVA à 19.60 %	123.45 € TTC	

[Prestations supplémentaires : on note trois non-conformités, à savoir :

- « **Etablissement du carnet d'entretien** ».
- « **Exploitation comptable des relevés divisionnaires (par compteur et par an)** ».
- « **Etablissement des CDD lors du remplacement du titulaire** ».

Ces trois tâches doivent, en effet, selon l'avis du CNC rentrer dans le forfait de base et non être facturées en plus.

• Assemblée générale supplémentaire ou assemblée en 2^e lecture lorsque la première n'a pas pu statuer, ou Assemblée Générale hors heures ouvrables, conseil syndical supplémentaire (tenu en dehors des heures ouvrables) : Au temps passé selon barème horaire des vacances ci-dessus.

• Procédures et expertises : Au temps passé selon barème horaire des vacances ci-dessus.

Gestion des sinistres concernant les parties communes ou privatives (dans le cas où les honoraires ne sont pris que partiellement ou pas pris en charge, par la police d'assurance multirisques de l'immeuble) : Au temps passé selon barème horaire des vacances ci-dessus.

Modification du règlement de copropriété, cession de parties communes, constitution de dossiers en vue de l'attribution de subventions, constitution, dépôt et gestion des dossiers de financement, établissement : Au temps passé selon barème horaire des vacances ci-dessus.

2 " PRESTATIONS INDIVIDUELLES

2.1 - Elles concernent le recouvrement des impayés

		1.29 € TVA à 19.60%	6.64 € TVA à 19.60%	
			9.85 € TVA à 19.60%	
		16.70 € TVA à 19.60%	16.70 €	7.85 € TTC
- Lettre de relance :	6,56 € HT 33,87 €	€ TVA à 19.60%	33.40 € TVA	40.51 € TTC
- Mise en demeure :	HT 50,24 € HT	à 19.60%	33.40 € TVA	à 60.09 € TTC
	pour	19.60%		
- Dernier avis avant poursuite :	85,20 € HT 85,20 €	38.98 € TVA à 19.60 %		101.90 € TTC
- Constitution et transmission du dossier à l'huissier commandement de payer	HT 170,39 € HT			101.90€TTC
		237.88 € TTC	66.80 € TVA	à 203.79 € TTC
- Etablissement d'un protocole d'accord :	198,90 € HT			203.79 € TTC
- Injonction de payer :	340,81 € HT	19.60 %		407.61 € TTC
- Opposition sur vente en saisie immobilière :				
- Constitution du dossier pour l'avocat : à la vacation avec un minimum de				
- Suivi de la procédure par an : à la vacation avec un minimum de				

2.2 - Frais en cas de changement de copropriétaire (les accords particuliers pris entre les parties sont inopposables au syndicat de copropriété ; les avances (fonds de réserve, fonds de provisions spéciales pour travaux, emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ...) étant remboursées au cédant par l'acquéreur lors de la signature de l'acte notarié). - A la charge du cédant :

Etablissement de Fêtât daté :	• 288.68 € HT	56.58 € TVA à 19.60 %	345.26€ TTC	Actualisation de Fêtât daté :
82.48 € HT	16.17 € TVA à 19.60 %	98.65 € TTC	Frais déposition :	170.39 € HT 33.40 € TVA à 19.60 %
203.79 € TTC	Demande de l'attestation de l'état parasitaire des lots privatifs :	17.48 € HT	3.43 € TVA à 19.60%	Demande de l'attestation <
diagnostic plomb peinture " des lots privatifs :		17.48 € HT	3.43 € TVA à 19.60%	,91 € TTC

2.3 - à la charge du copropriétaire :

Frais de chèque ou prélèvements impayés	17.48 € HT			91 € TTC
---	------------	--	--	----------

2.4 - A. la demande de tout copropriétaire :

Fourniture du carnet d'entretien :	32.44 € HT	3.43 € TVA à 19.60		38.80 € TTC
Délivrance attestation travaux :	6.56 € HT	6.36 € TVA a 19.60 %	1.29	9.85 € TTC
Fourniture du règlement de copropriété :	52.43 € HT	€ TVA à 19.60%	10.28 €	62.71 €TTC
Délivrance Diagnostic Performance Energétique :	36.09 € HT	TVA à 19.60%	7.07 € TVA	43.16€TTC
		a 19.60%		

[Prestations individuelles : quatre problèmes :

- **La facturation de la lettre de relance simple est illégale.**
- **Le dernier avis avant poursuite est un acte inutile.**
- **Le premier paragraphe de l'article 2-2 du contrat est illégal.**
- **La demande d'attestation de « état parasitaire » sur parties privatives ou du CREP sur parties privatives ne concerne pas le syndicat et ne peut être facturée.]**

5 ' REVISION DE PRIX

Les honoraires correspondant aux prestations supplémentaires à la gestion courante seront révisés annuellement au 1^{er} Janvier de l'année suivante en fonction de la formule suivante : (base pour les contrats signés en 2006)

$$I = 0,70 S/SO + 0,30 C/CO$$

I == Coefficient maximum de révision

S = Valeur du point des salaires des employés, *dernière référence connue Janvier* (convention collective nationale de l'immobilier)

Exemple pour l'année 2007 : référence janvier 2005, valeur : 4,35 € SO = Valeur du point des salaires des employés, *avant dernière référence connue juillet* (convention collective nationale de l'immobilier)

Exemple pour l'année 2006 : référence février 2004, valeur : 4,29 € C = Indice du coût de la construction, *dernier indice connu 2^{ème} trimestre* (indice INSEE)

Exemple pour l'année 2007 : 2^{ème} trimestre 2006 - 1366 CO = Indice du coût de la construction, *avant dernier indice connu 2^{ème} trimestre* (indice INSEE)

Exemple pour l'année 2006 : 2^{ème} trimestre 2005 - 1276

Exemple : au 1^{er} janvier 2007

$$I = 0,70 \times \frac{\text{référence janvier 2005}}{\text{référence février 2004}} + 0,30 \times \frac{\text{indice du 2^{ème} trimestre 2006}}{\text{indice du 2^{ème} trimestre 2005}}$$

$$I = 0,70 (4,35/4,29) + 0,30 (1366/1276)$$

$$I = 0,7098 + 0,3212$$

$$I = 1,031 \text{ soit } 3,1\%$$

LE SYNDIC

POUR LE SYNDICAT