

Le nouveau-« *nouveau* » contrat CITYA ou « *la goutte d'eau qui fait déborder le vase* »

I- Le nouveau-« *nouveau* » contrat de CITYA

Suite à notre « *abus* » numéro 1367 <http://www.unarc.asso.fr/site/abus/0408/abus1367.htm>, la Direction Nationale de CITYA nous a écrit à peu près ceci :

« Vous avez raison, le contrat adressé par CITYA pour l'assemblée générale du 15 avril n'était pas conforme du tout à l'avis du CNC, mais c'était un des derniers contrats non-conformes adressés par CITYA. En effet, depuis début avril, pour les assemblées générales qui ont lieu en mai, nous envoyons un nouveau-« nouveau » contrat conforme ».

Et CITYA nous adresse - très fier de lui - son nouveau-« *nouveau* » contrat en nous garantissant une parfaite conformité avec l'avis du CNC (Conseil National de la Consommation).

Naturellement nous avons étudié avec beaucoup d'attention ce nouveau contrat et avons été stupéfaits d'y découvrir non seulement des non-conformités importantes mais aussi des abus non moins importants.

Nous allons d'ailleurs nous appuyer sur ce nouvel « *épisode* » de la « *non mise en conformité* » de l'avis du CNC pour expliquer à Monsieur Luc CHATEL POURQUOI il faut en finir avec l'idée que l'avis du CNC pourrait modifier les comportements dominants des syndicats et POURQUOI il faut absolument et vite publier un arrêté. Suivez la démonstration.

II- La liste des non-conformités et abus

Voici la liste des nouvelles pratiques de CITYA relevées dans son nouveau-nouveau contrat :

- Tout d'abord CITYA commet au moins DEUX grosses NON-conformités en matière d'honoraires de base à quoi s'ajoute une non-conformité moins grave mais sensible.
- Puis CITYA invente TROIS forfaits nouveaux également non-conformes à l'avis du CNC et qui représentent à eux seuls une dissimulation d'honoraires de base de l'ordre de 20 à 25 %.
- CITYA crée ensuite des nouveaux honoraires sur travaux dont on verra qu'ils sont aussi abusifs qu'arbitraires.
- Après cela, CITYA n'hésite pas à inclure dans son contrat des dispositions contradictoires et donc préjudiciables aux copropriétaires concernant ces mêmes honoraires sur travaux, dispositions qui vont sans doute entraîner des honoraires doublés non-conformes.
- CITYA met en place, par ailleurs, un mode de facturation des vacations horaires incontrôlable et illégale qui - là encore - va entraîner des surcoûts d'honoraires.

- Enfin CITYA trompe les copropriétés sur le véritable niveau de ses honoraires en mettant en place un bel écran tarifaire.

SIX moyens différents qui font DIX façons de contourner l'avis du CNC dont l'objectif était de favoriser la « TRANSPARENCE » tarifaire et la PRÉVISIBILITÉ des honoraires !!!

Vous pensez qu'on exagère. Alors suivez la démonstration.

NB : Le nouveau-nouveau contrat de CITYA est présenté intégralement à la fin de cet article.

III- Le détail des dix non-conformités et abus

A. Trois non-conformités en gestion courante entraînant des surfacturations importantes

1. Non-conformité concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Le nouveau contrat de CITYA continue à imposer dans le forfait de base une tenue d'assemblée pendant les heures ouvrables. Or une telle disposition, comme nous ne cessons de le dire, est NON-conforme à l'avis du CNC qui prévoit que les syndicats doivent intégrer dans leurs honoraires de base la tenue de l'assemblée générale aux heures habituelles de la copropriété.

À noter : CITYA, tout en se référant à la FNAIM, se garde bien d'ailleurs de reprendre le contrat-cadre de la FNAIM qui - en principe - oblige bien à intégrer dans les honoraires de base la tenue de l'assemblée générale aux heures souhaitées par le syndicat des copropriétaires.

2. Non-conformité concernant les tenues du conseil syndical précédent l'assemblée annuelle.

CITYA procède de la même façon avec la réunion du conseil syndical qui précède l'assemblée générale et impose également la tenue de cette réunion pendant les heures ouvrables (à défaut, il y aura facturation supplémentaire).

3. Enfin CITYA - bien qu'ayant prévu d'intégrer dans son forfait de base la gestion des diagnostics et dossiers obligatoires - rajoutent en prestation particulière l'« *administration des vérifications périodiques* ».

Il y a donc sur ce point non seulement non-conformité avec l'avis du CNC, mais tromperie volontaire et surfacturation future.

On va voir, cependant, que CITYA fait encore beaucoup mieux.

B. Trois forfaits abusifs, non-conformes à l'avis du CNC et représentant un transfert occulte d'honoraires de l'ordre de 20 à 25 %

- **Rappel** : le CNC a voulu mettre en place des règles empêchant les syndicats de dissimuler le vrai montant de leurs honoraires de base et **en** obligeant à la transparence.

Or, que s'empresse de faire CITYA dans son nouveau-« *nouveau* » contrat ?

Il invente pas moins de TROIS forfaits à la fois illégaux, abusifs et noyés dans les prestations particulières, forfaits qui représentent un montant cumulé d'honoraires supplémentaires déguisés de 25,52 € par lot, soit de 20 à 25 % des honoraires de base selon la taille de la copropriété.

Voici ces trois forfaits :

4. Le contrat CITYA prévoit d'abord de facturer forfaitairement par lot principal - en plus des honoraires de base - le « *remboursement de fournitures et papeterie (hors frais de photocopie)* ».

- Or, malheureusement pour CITYA, il s'agit là d'une disposition NON-conforme puisque l'avis du CNC a prévu que les syndicats pourraient uniquement facturer (en plus des honoraires de base) les frais de photocopies et d'affranchissement. En aucun cas, naturellement, les frais de « *fournitures et papeterie* » ! (et pourquoi pas des forfaits téléphone, fax, mél, essence, chaussures, cigarettes, trombones...).

5. CITYA facture par ailleurs un autre forfait annuel par lot principal concernant le « *recensement des attestations pour TVA à taux réduit et les questionnaires divers suite à assemblée générale ordinaire* » (SIC !).

- Nous avons affaire là - comme le forfait « *papeterie* » - à un nouveau forfait CITYA qui présente des bizarreries qui le rendent aussi antipathique que non-conforme :

- D'abord, il concerne des tâches très différentes ; il n'y a aucun rapport entre : « *recensement des attestations pour TVA* » et « *les divers questionnaires suite à assemblée générale ordinaire* ». Or comment peut-on inclure sous une même rubrique forfaitisée des tâches de nature différente ?
- Ensuite et surtout il concerne des tâches soit souvent fictives (le « *recensement* » des attestations pour TVA ne concerne, en effet, QUE les immeubles dont moins de la moitié des lots principaux sont des lots d'habitations) soit non certaines et par ailleurs exceptionnelles (vous avez souvent vu - vous - des « *questionnaires suite à l'assemblée générale ordinaire* » ?).

En bref : ce deuxième forfait ne couvre donc que des tâches fictives et incertaines. Dès lors qu'est ce qui peut permettre à un syndic de facturer de façon forfaitaire, donc en plus des honoraires de base, de telles tâches ? Nous sommes **une fois** encore dans l'absence de transparence totale doublée d'un ABUS manifeste.

6. Pire : CITYA impose un troisième forfait (de 14,40 € par lot) pour la consultation des comptes par Internet

- Il s'agit-là de la non-conformité abusive la plus « *inquiétante* » de ce nouveau-« *nouveau* » contrat.

- D'abord CITYA place ce forfait dans les « *prestations individuelles* » ce qui constitue encore une tromperie. En effet, ceci est FAUX puisqu'il s'agit d'une prestation imposée à tous et calculée pour TOUS les lots (donc COMMUNE).
- Mais le plus inadmissible est que cette « *prestation* » puisse faire l'objet d'un « *forfait* » en plus des honoraires de base, dans la mesure où ce n'est PAS une OPTION (l'assemblée générale ni les copropriétaires n'ont le choix) et qu'elle est prévisible.
- Le syndic devrait, en effet, pour respecter l'avis du CNC et par simple souci d'honnêteté et de transparence, inclure cette prestation dans ses honoraires de base, quitte à majorer ceux-ci s'il le voulait.

Mais voilà, CITYA préfère transformer cette pseudo-prestation en honoraire « *particulier* » pour tromper les copropriétaires, éviter toute transparence et majorer de façon subreptice les honoraires de près de 15 € par lot (entre 10 et 15 % des honoraires de base !).

Conclusion :

Trois forfaits ; trois moyens de majorer artificiellement ses honoraires au mépris total de l'avis du CNC.

Mais ce n'est pas fini.

C. Des nouveaux honoraires pour « *étude préalable* » aux travaux particulièrement inquiétants

7. Voici la clause litigieuse du contrat CITYA concernant les travaux non-courants ; nous lisons ceci :

« *Facturation de l'avant projet, consultation des entreprises et présentation au conseil syndical = 2,392 % sur le montant TTC des devis ?* ».

CITYA innove : il facture désormais des honoraires sur travaux AVANT qu'ils ne soient votés. Et pas n'importe quel montant : « 2,392 % du montant TTC des devis ».

Cela pose diverses questions :

- **Qui va décider que le syndic va « *consulter des entreprises* » ?**

Lui-même ou l'assemblée générale ?

- **Que veut dire l'expression « *avant-projet et consultation des entreprises* » ?**

Si le syndic se contente de demander deux devis à des entreprises pour faire un « *ravalement* » (avant-projet), cela rentre-t-il dans ce cadre ? Les copropriétés vont-elles devoir payer 2,392 % d'honoraires supplémentaires sur les travaux de mise en conformité de l'ascenseur juste parce que le syndic aura demandé à OTIS et KONÉ un devis ? Malheureusement il y a des chances.

- **Enfin que veut dire « 2,392 % sur le montant TTC des devis » ?**

Le syndic prendra-t-il le devis le plus cher ? Rien ne l'empêche avec un tel libellé !

On le comprend, avec une telle disposition, nous sommes en plein arbitraire, en plein brouillard et, éventuellement en plein abus permanent, voire en pleine inflation.

Le syndic va pouvoir prendre 2,2392 % sur des « *projets* » de travaux n'importe quand, n'importe comment.

Est-ce cela être conforme à l'avis du CNC ?

Continuons.

D. Des honoraires travaux qui sont « *contradictaires* »

Mais il y a encore plus grave en matière d'honoraires sur travaux.

8. Voici comment CITYA libelle une de ses prestations particulières :

« *Etudes, appels d'offre et consultations des entreprises et prestataires... : facturation à la vacation horaire* ».

Curieux ! Car ce point est en contradiction totale à la fois avec le point 9-1 du contrat examiné au point précédent (qui prévoit pour les travaux soumis au vote de l'assemblée générale des honoraires pour l'avant-projet et la consultation des entreprises) et en contradiction avec les points 6-3-3-5 et 6-3-3-6 du contrat qui prévoient - pour les travaux courants - que ces tâches seront incluses dans le forfait de BASE...

Dans les deux cas, le contrat CITYA pose un problème, puisqu'on ne sait plus vraiment ce que CITYA va et ne va pas pouvoir facturer.

De notre côté, néanmoins nous pensons qu'il s'agit non pas d'une contradiction, mais d'une nouvelle tromperie et qu'avec une telle disposition CITYA va pouvoir appliquer des honoraires pour la gestion des travaux courants ! On n'est pas, dans ce contrat, à une tromperie près.

E. Des vacations horaires incontrôlables et illégales

Continuons la douloureuse analyse de ce « *nouveau* » contrat.

9. On peut lire encore ceci dans le contrat CITYA :

« *La vacation, calculée à l'heure, par collaborateur ou intervenant, couvre le temps passé pour la prestation ainsi que la durée du trajet (départ/retour au cabinet). Toute heure commencée est due* ». Défense de rugir !

Ceci est, en effet, doublement illégal et non-conforme.

- a) Comment les copropriétaires vont-ils pouvoir vérifier la durée du trajet facturée par le syndic (compte t-on les embouteillages ?) aller ET retour !?

- b) Mais surtout, comment un syndic peut-il se permettre de facturer du temps non consacré à la copropriété ? Au nom de quoi « *toute heure commencée serait-elle due* » ?

Décidemment TOUT est bon à CITYA pour facturer et surfacturer sans contrôle possible des copropriétaires et sans justification.

F. La cerise sur le gâteau : tromperie sur le niveau réel des honoraires votés

Vous pensiez en avoir fini. Mais non. Il y a encore une astuce à découvrir.

Quand un syndic fait voter un niveau d'honoraires annuel, c'est en général pour la durée de son mandat.

Mais chez CITYA, ce n'est pas le cas. Vous croyez voter des honoraires annuels (12 mois) fixés de façon prorataée jusqu'à la prochaine assemblée générale ? Hé bien, c'est faux.

Le niveau annuel de ces honoraires va être revu en cours de mandat grâce à une clause spéciale qui va entraîner une majoration automatique.

10. Voici la clause :

« Les honoraires de gestion courante et les honoraires pour prestations variables et individuelles sont établis pour l'exercice en cours, soit pour une période d'un an. Ils sont indexés chaque année AU PREMIER JOUR DU DEBUT DU NOUVEL EXERCICE, en fonction de la variation des salaires horaires de la construction (base 100 le 01/12/1998) publié par le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment ».

Relisez cette phrase et voyez comme c'est malin. On croit que c'est pour un an, mais c'est juste pour la fin de l'exercice.

Exemple pratique :

- Votre assemblée générale a lieu en mai : vous voter 15.000 € d'honoraires de fin mai 2008 à juin 2009 (croyez-vous). En fait, vous votez sur la base de 15 000 € pour 6 mois et sur la base de 15 000 € plus 5 % pour les 6 mois suivants.
- Car, dès janvier (si votre exercice commence en janvier) CITYA va augmenter ses honoraires de l'ordre de 5 % pour la moitié de son mandat; conséquence vous aurez en fait voter des honoraires supérieurs de 2,5 % au vrai montant voté ! Malin, non ?

Conclusion

Tout l'art de CITYA a été de mettre au point - en faisant mine de respecter l'avis du CNC à 80 % - le contrat le plus trompeur qui soit, ceci en multipliant les sources de facturation :

- déguisées ;
- arbitraires ;
- opaques ;
- trompeuses ;
- voire sournoise.

Ainsi avec CITYA quand on croit payer 100, en fait, on paye 120, 140 ou 150 €.

Ce nouveau-« *nouveau* » contrat CITYA - que le groupe CITYA a quand même mis SIX mois à élaborer (on ne dira donc pas qu'il s'agit d'erreurs liées à l'improvisation... !) - est donc tout le contraire de ce qu'a voulu le Conseil National de la Consommation et prouve bien que tant qu'un arrêté ne sera pas signé, les syndicats continueront à faire comme avant : (TOUT FAIRE POUR DISSIMULER LE VRAI NIVEAU DE LEURS HONORAIRES).

CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC

Conforme à l'avis du Conseil National de la Consommation CNC du 27 septembre 2007

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

1. LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble dénommé

Résidence.....

Sis

.....
.....

Représenté

par.....

Spécialement mandaté à cet effet par l'assemblée générale du

.....

Ci-après dénommé le syndicat

D'UNE PART

Et

2. LE SYNDIC

Le Cabinet CITYA SAS au capital de €EUROS, ss....., représenté parson
Président :

- titulaire de la carte professionnelle n°..... délivrée par la Préfecture.....,
- garanti pour l'ensemble des fonds détenus par laà hauteur de€EUROS,
..... sociétaire n°..... contrat n°
- assuré en responsabilité civile professionnelle par..... police n°pour un
montant en garantie de..... €EUROS.

D'AUTRE PART

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI :

3. OBJET DU CONTRAT

Le syndicat donne mandat au cabinet ci-dessus, qui l'accepte, d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus indiqué, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 modifié et en application des recommandations émises par la Commission Relative de la Copropriété et des recommandations issues de l'avis du CNC (Conseil National de la Consommation) du 27 septembre 2007.

4. DURÉE

Le présent contrat est conclu pour une durée de

Il commencera le

Pour se terminer le

Le contrat pourra être résilié pendant cette période par le Syndicat des copropriétaires pour motif grave et légitime, porté à la connaissance du Syndic et de l'Assemblée générale qui devra alors statuer à la majorité de l'Article 25 de la Loi du 10 juillet 1965.

Le Syndic, de son côté, pourra pendant la même période mettre fin à ses fonctions, à condition d'en prévenir par lettres recommandées avec accusé de réception, au moins trois mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et graves de sa démission, le Président du Conseil Syndical, ou à défaut, à chaque copropriétaire. Le Syndic aura dans ce cas l'obligation de convoquer l'Assemblée générale (voire une seconde Assemblée générale) nécessaire à la désignation de son successeur.

5. PRESTATIONS, DÉFINITIONS ET RÉNUMÉRATIONS

Le Syndic réalisera les prestations définies ci-dessous qui donneront lieu aux rémunérations indiquées ci-après :

La GESTION COURANTE inclut tout acte d'administration notamment défini par l'avis du Conseil National de la Consommation du 27 septembre 2007; toute tâche nouvelle n'entrant pas dans le cadre de cette définition fera l'objet d'une tarification complémentaire.

Les PRESTATIONS VARIABLES s'entendent de tout acte d'administration ou de disposition qui, par nature, n'est nécessaire que de façon occasionnelle ou fortuite, sans qu'il soit possible au mandataire ou au mandant d'en prévoir à l'avance la survenue de façon certaine et précise. Le syndic est fondé à les facturer séparément, en fixant pour chacune un prix unitaire dans son contrat, sauf impossibilité manifeste.

6. GESTION COURANTE – FORFAIT ANNUEL

DANS LE CADRE DE LA GESTION COURANTE, LE SYNDIC EFFECTUERA AUX HEURES OUVRABLES, LES PRESTATIONS INVARIABLES LISTEES CI-APRES.

Le forfait annuel rémunérant l'ensemble de ces tâches est indiqué à l'article 7.

Toutes autres prestations, n'entrant pas dans le cadre de la gestion courante, peuvent être confiées au syndic par l'assemblée générale ou par un copropriétaire. Leur rémunération est précisée aux articles 8, 9, 10 et 11.

6-1. Assemblée générale annuelle

6.1.1. Elaboration et envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions. (1)

6.1.2. Réunion du conseil syndical précédant l'assemblée générale. Objet de la réunion.

6.1.2.1. Etablissement de l'ordre du jour.

6.1.2.2. Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat.

6.1.3. Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 selon modalités définies par l'assemblée générale.

6.1.4. Tenue de l'Assemblée Générale.

6.1.4.1. Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs.

6.1.4.2. Tenue du registre des procès-verbaux.

- 6.1.4.3. Procès-verbal : rédaction du procès-verbal lorsque le syndic assume le secrétariat de séance.
- 6.1.4.4. Envoi et notification du procès-verbal. (1)
- 6.1.4.5. Affichage dans les parties communes de la copropriété d'un procès-verbal abrégé mentionnant les résolutions relatives à l'entretien de la copropriété et aux travaux.
- 6.1.4.6. Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat.

6.1.5. Exploitation du procès-verbal.

6.2 Compatibilité générale de la copropriété

- 6.2.1. Etablissement du compte de gestion générale et des annexes conformément au décret N° 2005-240 du 14 mars 2005, relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.
 - 6.2.1.1. Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
 - 6.2.1.2. Établissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical.
- 6.2.2. Compte Copropriétaire.
 - 6.2.2.1. Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires.
 - 6.2.2.2. Tenue des comptes des copropriétaires.
 - 6.2.2.3. Appel des provisions sur budget prévisionnel. (1)
 - 6.2.2.4. Imputations des consommations individuelles d'eau lorsque les compteurs d'eau sont déjà installés lors de la désignation du syndic.
- 6.2.3. Compte Fournisseurs.
Factures : vérification et paiement.
- 6.2.4. Remise, au syndic successeur, de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
- 6.2.5. Compte bancaire séparé, ou le cas échéant, compte bancaire unique avec création de sous-compte dont le fonctionnement est défini par l'assemblée.
- 6.2.6. Etats de rapprochement.
- 6.2.7. Suivi mensuel des pointes de trésorerie et ajustement de la garantie financière.

6.3. Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété

- 6.3.1 Archives du syndicat.
 - 6.3.1.1. Détention, conservation des archives « non dormantes » selon la recommandation n° 20 de la Commission Relative à la Copropriété.
 - 6.3.1.2. Transmission des archives au syndic successeur, comportant notamment l'état financier, la totalité des fonds, l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
 - 6.3.1.3. Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur.
- 6.3.2. Conseil Syndical - Obligations administratives.
 - 6.3.2.1. Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat. (1)
 - 6.3.2.2. Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.
- 6.3.3. Entretien et maintenance.

- 6.3.3.1. Visite(s) de la copropriété dans les conditions suivantes : /an (**obligation de remplir**)
- 6.3.3.2. Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel.
- 6.3.3.3. Gestion des diagnostics/dossiers obligatoires.
- 6.3.3.4. Carnet d'entretien : établissement, mise à jour pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n° 2001-477 du 30/05/2001.
- 6.3.3.5. Appels d'offre, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967
- 6.3.3.6. Gestion des travaux d'entretien et de maintenance (hors travaux votés en AG).

6.4. Assurances

- 6.4.1. Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat.
- 6.4.2. Déclaration des sinistres concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.
- 6.4.3. Règlement des indemnités aux bénéficiaires.
- 6.4.4. Négociations périodiques des revalorisations des contrats.

6.5. Gestion du Personnel

- 6.5.1. Recherche et entretien préalable (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris).
- 6.5.2. Etablissement du contrat de travail et, le cas échéant, de ses avenants.
- 6.5.3. Paiement du salaire et de toute indemnité, prime due au salarié.
- 6.5.4. Tenue du livre des salaires et édition des bulletins de paie.
- 6.5.5. Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.
- 6.5.6. Attestations et déclarations obligatoires.
- 6.5.7. Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts-maladie et maternité.
- 6.5.8. Mise en place du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs et mise à jour.
- 6.5.9. Gestion de la formation du personnel du syndicat.

6.6. Divers

- 6.6.1. Calcul des intérêts légaux sur les sommes dues par les copropriétaires débiteurs ayant fait l'objet d'une condamnation, au profit du syndicat.

(1) Hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements.

7. RÉMUNÉRATION FORFAITAIRE

L'ensemble de la mission définie à l'article 6 est inclus dans les prestations invariables.

Les honoraires du syndic, réglés mensuellement d'avance pour ces prestations, sont fixés, pour l'exercice en cours à :

Hors Taxes	€
T.V.A. (19,6%)	0,00 €
Toutes Taxes Comprises	0,00 €

Nota : Tous nos prix sont normalement exprimés en Hors Taxes, les prix Toutes Taxes Comprises ont été reportés ci-dessus pour une parfaite information du Client. Ils sont calculés selon le taux de TVA en vigueur à ce jour soit 19,6%. En cas de variation de ce taux les honoraires « Toutes Taxes Comprises » évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

8. RÉMUNÉRATION A LA VACATION POUR MES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

LA VACATION, CALCULEE A L'HEURE, PAR COLLABORATEUR OU INTERVENANT, COUVRE LE TEMPS PASSE POUR LA PRESTATION, AINSI QUE LA DUREE DU TRAJET (DEPART /RETOUR AU CABINET). TOUTE HEURE COMMENCEE EST DUE.

Pendant LES HEURES OUVRABLES :

soit du lundi au jeudi, de 9 H 00 à 12 H 00 et de 14 H 00 à 18 H 00, le vendredi 17 H 00.

Coût horaire : 65,00 € HT TVA 19,60 %⁽¹⁾ soit 77,74 € TTC⁽²⁾

Le samedi, seuls les services commerciaux étant ouverts, les éventuelles interventions sont facturées au tarif « en dehors des heures ouvrables ».

En dehors DES HEURES OUVRABLES :

Le tarif de base est majoré de 100 %, et au-delà de 22 H, de 200 %.

(1) TVA au taux en vigueur. (2) Variable en fonction du taux de TVA au jour de la facturation.

9. RÉNUMÉRATION AU POURCENTAGE POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

9.1. TRAVAUX votés en assemblée générales ou travaux non inclus dans l'article 45 du décret 17 mars 1967

- **AVANT-PROJET, CONSULTATION DES ENTREPRISES ET PRESENTATION AU CONSEIL SYNDICAL : LE SYNDIC PERCEVRA 2 % HT SUR LE MONTANT DES DEVIS, SOIT 2,392 % TTC SUR LE MONTANT TTC DES DEVIS.**
- Gestion financière, administrative et comptable: le Syndic, percevra 2 % HT du prix de revient total (1) des travaux, soit 2,392 % TTC du prix de revient total (1) TTC des travaux.
- Si pour les travaux, le Syndic assure, en qualité de maître d'ouvrage délégué sans intervention d'un maître d'oeuvre, leur suivi technique, le syndic percevra en sus 2 % HT du prix de revient total (1) des travaux, soit 2,392 % TTC du prix de revient total TTC (1) des travaux, à défaut de convention négociée en assemblée générale pour des travaux exceptionnellement importants.

(1) Le prix de revient total des travaux correspond au coût des travaux réalisés, majorés des frais annexes, tels que honoraires d'architectes, coordonnateurs SPS, bureaux de contrôles, assurances, etc...

9.2. GESTION DES OPÉRATIONS FINANCIERES

- Constitution d'avances (à l'exclusion de l'avance de trésorerie permanente) et de provisions spéciales. (Article 35 du décret du 17 mars 1967)
- Compte de prévoyance tel que visé à l'article 16 du présent contrat : Placement des fonds, affectation des intérêts, garantie financière apportée par le syndic.

Le syndic aura droit à une indemnisation annuelle fixée à 1 % HT. soit 1,196 % TTC, du montant des fonds placés (calcul effectué sur la pointe maximale annuelle).

10. AUTRES PRESTATIONS VARIABLES IMPUTABLES AU SYNDICAT

	€ (HT)	€ (TTC)
Assemblées générales et conseils syndicaux		
Tenue des conseils syndicaux et/ou des assemblées générales (en dehors des heures ouvrables)	Vacation horaire selon l'article 8	
Préparation des AG spéciales et/ou autre que l'AG annuelle et/ou CS supplémentaires, et diffusion des procès-verbaux : forfait/lot principal avec minimum de 225 € TTC (1)	7,00	8,37
Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure particulière (syndicats secondaires, unions de syndicat, ASL ...)	Vacation horaire selon l'article 8	
Location de salle dans locaux CITYA	55,00	65,78
ENTRETIEN ET MAINTENANCE		
ETUDES, APPELS D'OFFRES, ET CONSULTATION DES ENTREPRISES ET PRESTATAIRES	VACATION HORAIRE SELON L'ARTICLE 8	
Constitution et dépôt du dossier de financement en cas de prêt collectif (copropriétaires concernés)	Vacation horaire selon l'article 8	
Suivi travaux consécutifs aux sinistres (Pourcentage sur la totalité des travaux TTC) avec un minimum de 60 € TTC	10% TTC	
Déclaration de sinistres	gratuit	
ADMINISTRATION DES VERIFICATIONS PERIODIQUES, ASSUREES PAR UN ORGANISME EXTERIEUR : SECURITE, INCENDIE, DTA, IGH, ERP, ETC. (RAPPEL : LE SYNDIC NE PEUT EXERCER LA FONCTION DE MANDATAIRE DE SECURITE)	VACATION HORAIRE SELON L'ARTICLE 8	
Procédures hors impayés		
Ouverture de la procédure et constitution du dossier avocat	200,00	239,20
Suivi du dossier avocat	Vacation horaire selon l'article 8	
Dépôt de plainte au commissariat ou à la Gendarmerie	Vacation horaire selon l'article 8	
Gestion du personnel		
Préparation du dossier de retraite, médaille du travail	Vacation horaire selon l'article 8	
Contrôle URSSAF et/ou Inspection du travail - Contentieux social et/ou licenciement	Vacation horaire selon l'article 8	
Autres frais		
Frais de reprographie à l'unité	0,17	0,20
REMBOURSEMENT DE FOURNITURES ET PAPETERIE (HORS FRAIS D'AFFRANCHISSEMENTS ET DE PHOTOCOPIES) FORFAIT / LOT PRINCIPAL	5,00	5,98
CARNET D'ENTRETIEN ETENDU : ART. 5 DU DECRET 30 MAI 2001 : COUT / LOT	5,18	6,20
Recensement des attestations pour TVA à taux réduit et questionnaires divers suite AGO : coût/lot principal/an	4,30	5,14
Exploitation des relevés de compteurs divisionnaires d'eau en cas d'installation en cours de mandat et/ou de compteurs de calories (Coût x Nombre de compteurs / an) :	2,09	2,50
Notification d'une assignation ou autres obligations : par unité	4,25	5,08
Imprimés LR/AR à l'unité	0,50	0,60

(1) Hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements.

11. PRESTATIONS INDIVIDUELLES

	€(HT)	€ (TTC)
Procédures impayées		
- mise en demeure	16,00	19,14
- 2 ^{ème} et 3 ^{ème} relances AR	26,76	32,00
- dossier transmis à l'huissier et/ou sommation Article 19	209,03	250,00
- Introduction d'instance	100,00	119,60
- protocole d'accord	120,00	143,52
- demande de renseignements hypothécaires (ordinaire - sommaire)	55,00	65,78
- bordereau d'inscription d'hypothèque légale et/ou mainlevée	150,00	179,40
- commandement saisie immobilière et suivi dossier	375,00	448,50
- constitution du dossier transmis à l'avocat	250,00	299,00
- suivi du dossier avocat	Vacation horaire selon l'article 8	
Mutations		
Prestations pour l'établissement de l'état daté	315,00	376,74
Actualisation de l'état daté	87,50	104,65
Opposition sur vente par huissier	98,00	117,21
Prestations administratives		
Attestation pour déclaration fiscale	8,00	9,57
Frais de chèque ou prélèvement impayés	21,00	25,12
Etablissement et fourniture du livret d'accueil du copropriétaire	38,00	45,45
D.P.E. (diagnostic de performance énergétique) : délivrance d'informations pour son établissement	50,00	59,80
FORFAIT CONSULTATION INTERNET (MOIS/LOT)	1,00	1,20
Mise à jour contrôle VIGIK (hors fourniture badge)	15,00	17,94
Mise en fourrière d'un véhicule à la charge du copropriétaire concerné	Vacation horaire selon l'article 8	
Requête en désignation d'un mandataire commun (usufruit, indivision)	Vacation horaire selon l'article 8	

12. RÉVISION DE PRIX

LES HONORAIRES DE GESTION COURANTE ET LES HONORAIRES POUR PRESTATIONS VARIABLES ET INDIVIDUELLES SONT ETABLIS POUR L'EXERCICE EN COURS, SOIT POUR UNE PERIODE D'UN AN. ILS SONT INDEXES CHAQUE ANNEE AU PREMIER JOUR DU DEBUT DU NOUVEL EXERCICE, EN FONCTION DE LA VARIATION ENTRE L'INDICE DES SALAIRES HORAIRES DE LA CONSTRUCTION (BASE 100 LE 01/12/1998) PUBLIE PAR LE MONITEUR DES TRAVAUX PUBLICS ET DU BATIMENT A LA DATE DE DELIVRANCE DU PRESENT MANDAT ET L'INDICE PUBLIE A LA DATE DE CALCUL DE LA REVISION. CET INDICE S'ETABLIT AUJOURD'HUI A 139.8 (SEPTEMBRE 2007).

Exemple pour 1 000 € :

$$\frac{1000 \text{ €} \times 139.8 \text{ (indice de septembre 2007)}}{135,4 \text{ (indice de septembre 2006)}} = 1\,032,50 \text{ €}$$

13. RÉPARATION

Il est précisé que les frais et honoraires, concernant le syndicat, seront répartis entre les copropriétaires en fonction des textes en vigueur et du règlement de copropriété.

14. GARANTIES FINANCIERES

Le Cabinet..... adhère à la Société de caution mutuelle dénommée....., dont le siège social est àsous le n° d'adhérent....., laquelle Caisse garantit les sommes et valeurs reçues au titre des activités de gestion immobilière et de transactions visées par la loi du 2 janvier 1970 et son décret d'application.

Les fonds déposés par les copropriétaires au compte du syndic sont garantis pour leur montant.

15. COMPTE BANCAIRE

En application de l'article 18-6 de la loi du 10 juillet 1965, à défaut d'une décision différente prise en assemblée générale et en application de l'article 29-1 du décret du 17 mars 1967, les fonds du syndicat seront déposés sur un compte bancaire séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires.

Le syndicat ayant toutefois expressément voté pour le versement des fonds sur le compte du cabinet ouvert à cet effet, avec création d'un sous-compte bancaire pour la copropriété, permettant de refléter les mouvements de trésorerie exclusif du syndicat de copropriétaires, il est convenu que les produits éventuels, provenant de la gestion ou du fonctionnement de ce compte, sont au profit du syndic, dans le cadre de la loi du 02 janvier 1970.

16. COMPTE DE PRÉVOYANCE

Si le syndicat des copropriétaires décide d'ouvrir un compte spécial destiné à recevoir toutes sommes correspondant aux provisions spéciales et avances constituées pour travaux futurs (les articles 35-4° et 35-5° du décret du 17 mars 1967) et à toutes indemnités pouvant revenir au syndicat (sont exclus les fonds affectés à la gestion courante, budget annuel, appels de fonds pour travaux décidés en assemblée générale, fonds de roulement ou avance de

trésorerie...), ce compte sera générateur d'intérêts revenant au syndicat des copropriétaires selon les modalités fixées par l'assemblée générale conformément à l'article 35-1 du décret du 17 mars 1967.

Pour la gestion de ce compte, le syndic percevra des honoraires comme mentionnés à l'article 9. Ceux-ci incluent notamment le surcoût de la garantie financière dont le syndicat bénéficie pour la totalité de ces fonds.

17. ÉTHIQUE ET TRANSPARENCE

Le Cabinets'engage :

- à ne percevoir aucune ristourne ou rémunération autres que celles prévues au présent contrat
- à mettre périodiquement les fournisseurs en concurrence loyale,
- à faire signer aux principaux fournisseurs et prestataires de service la charte « Qualité Entreprise » dont un exemplaire est remis au président du conseil syndical.

Le syndic, adhérent..... s'oblige plus particulièrement au respect de l'Éthique et de la Déontologie Professionnelles, telles qu'établies par son syndicat professionnel.

En outre, de par leur contrat de travail, tous les Collaborateurs du Cabinet..... s'engagent scrupuleusement à respecter le secret professionnel le plus absolu sur toutes les opérations dont ils ont connaissance dans le cadre de leur fonction.

18. ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile :

- La 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.

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
LE SYNDIC

POUR LE SYNDICAT
Mention manuscrite
« Lu et approuvé »