

Vous êtes géré par le cabinet LOISELET & DAIGREMONT : un cadeau pour vous

I- Les adhérents de l'ARC et le cabinet LOISELET & DAIGREMONT

Pas facile d'être un copropriétaire d'une copropriété gérée par le cabinet LOISELET :

- un nouveau contrat qui est un tissu de non-conformités à l'avis du CNC (Conseil National de la Consommation) et d'illégalités ;
- des services (type LoDavielle) coûteux et inutiles ;
- des filiales (type EXXECO, ASPHALIA) que les gestionnaires imposent autant qu'ils le peuvent ;
- des tarifs informatiques coûteux et NON fournis aux copropriétaires (ce qui les rend illégaux) ;
- des prestations excessives pour « *vote électronique* », etc.

Une réunion organisée par l'ARC pour ses adhérents a permis des échanges très complets sur tous les sujets et abus qui concernent ce sujet.

Certains de nos adhérents ont néanmoins expliqué (ceux qui n'ont pas décidé de changer de syndic...) qu'à force de cohésion au sein du conseil syndical, d'opiniâtreté et de bon sens, ils avaient fini par imposer leur point de vue à leurs interlocuteurs du cabinet LOISELET.

II- Contrat entièrement renégocié pour un conseil syndical ARC

Quelques-uns ont ainsi témoigné qu'ils avaient réussi - grâce à l'ARC - à renégocier entièrement le nouveau contrat LOISELET (celui qui recèle les fameux 31 points non-conformes ou illégaux).

LIEN <http://www.unarc.asso.fr/site/abus/0108/ABUSN1262.pdf>

Un conseil syndical nous a donc adressé, suite à cette réunion : un petit « *miracle* » : le contrat LOISELET EXPURGÉ de ses trente et une non-conformités et illégalités, avec des tarifs largement revus à la baisse.

Nous avons décidé de mettre sur notre « *zone adhérents* » ce « *contrat-miracle* » non seulement pour l'information de nos adhérents gérés par le cabinet LOISELET, mais aussi pour les aider à renégocier, à leur tour, le contrat-type LOISELET.

Si vous êtes adhérents collectifs, vous trouverez ce contrat dans la rubrique « : « *Comment faire ? Comment ça marche* », sous-rubrique « *Syndic professionnel* ».

Pour ceux qui ne sont pas adhérents collectifs, nous fournissons ci-dessous :

- quelques conseils et commentaires supplémentaires adressés par le conseil syndical concerné :
- la liste des tarifs LOISELET revue, corrigée et commentée par ce conseil syndical.

III- POINTS PARTICULIERS A NÉGOCIER DANS LE CONTRAT LOISELET EN PLUS DE CEUX DÉJÀ VUS

« Voici, en plus de notre contrat LOISELET entièrement renégocié, quelques conseils qui aideront les autres adhérents de l'ARC à faire des économies simplement ».

1. « Assemblée générale annuelle et conseil syndical la précédant.

***Poste 4** - il faut exiger un élargement des convocations d'AG à la loge du gardien (gains importants pour les grosses copropriétés, et aussi les petites)*

2. « Comptabilité générale de la copropriété :

***Poste 5** - un paiement des factures à 30 jours fin de mois peut faire gagner à la copropriété environ 4 à 5% sur les devis acceptés et votés en AG.*

3. « Gestion du personnel de la copropriété :

***Poste 10** - attention aux facturations de sociétés prestataire de service pour la formation du personnel faite à l'insu de la copropriété, sans vote d'AG.*

***4.** « La présence de personnes du conseil syndical assistant le syndic aux opérations d'émargements et de dépouillement permet d'éviter toute malversation sur les feuilles d'émargement (meilleur contrôle, vérification aisée, adresses à disposition du conseil syndical, etc.)*

5. « Autres frais et débours :

Frais de photocopies : à forfaitiser pour l'année ; exemple : prendre le nombre de lots principaux, multipliés par le nombre de page des convocations + une estimation basée sur l'année précédente pour les procès-verbaux, y ajouter les éventuelles notes d'information et circulaires, la totalité X 0,03 TTC

6. « LODAVEILLE : à proscrire car cher, inutile et inefficace ».

IV- Commentaires sur les tarifs LOISELET

Pour finir, voici quelques commentaires (toujours adressés par notre conseil syndical adhérent) sur les tarifs LOISELET :

Tarif TTC en Euros (€) des prestations au 03 septembre 2007 (TVA : 19,6 % sur le prix HT)

	HT	TTC
1. Pris en charge du dossier		Gratuit
2. Remise du dossier en fin de contrat		Gratuit
3. Frais de recouvrement des charges		
▪ Lettre ordinaire de rappel	8,19 €	9,80 € illégal
▪ Mise en demeure RAR	37,21 €	44,50 €
▪ Ouverture du dossier contentieux	63,80 €	76,30 €
4. Ventes et mutations (à la charge du vendeur)		
▪ État daté	325,25 €	389,00 € excessif
▪ Actualisation de l'état daté	139,63 €	167,00 €
5. Gestion administrative et financière des gros travaux votés en assemblée ou d'urgence		2 % HT du montant HT des travaux 2 % TTC dégressif
6. Gestion des compteurs		
▪ D'eau chaude, froide ou de chauffage par appareil et par an	1,25 €	1,50 € à refuser
7. Gestion de compte bancaire (par lot et par an)		
▪ Compte bancaire individualisé	12,24 €	15,00 € scandaleux
▪ Compte bancaire séparé	21,74 €	26,00 € excessif
8. Contentieux		
▪ Suivi des dossiers contentieux		
▪ Procédures votées en assemblées générales ou conservatoires		
Vacation horaire au temps passé	63,80 €	76,30 € incontrôlable
9. Notes d'informations, circulaires	20,90 €	25,00 € à refuser
10. Photocopies (l'exemplaire)	0,163 €	0,195 € à refuser
11. LoDavielle - Permanence 24/24 (par lot principal et par an) [Minimum : 350 € TTC]	5,02 €	6,00 € inutile
12. Assemblée générale supplémentaire Par lot principal (+ vacation de tenue de l'assemblée) (Minimum de facturation : 500 € TTC)	10,87 €	13,00 €
13. Système de vote électronique en assemblée générale		
Système de base, plus	836,12 €	1 000,00 € à refuser
Par lot principal	3,34 €	4,90 € hors de prix
14. Carnet d'entretien		
▪ Mise en place - tenue	Gratuit	
▪ Editions et envoi (en cas de demande individuelle)	50,17 €	60,00 €
15. Eléments en vue de la déclaration de revenus fonciers	35,95 €	43,00 €
16. Attestations fiscales (par attestation)	4,85 €	5,80 €
17. Gestion des sinistres		
▪ Sinistre < 600 €	41,81 €	50,00 € à refuser (Loiselet est courtier)
▪ Sinistre compris entre 600 € et 4 000 €	166,39 €	199,00 €
▪ Sinistre > 4 000 €		5 % TTC de l'indemnité globale

18. Direction de chantiers (Contrat – article IV-3.2)		
▪ Etude / Appel d'offres	1,5 % HT de l'offre HT la moins disante	dégressif
▪ Suivi du chantier / Réception	3 % HT du montant HT des travaux	dégressif
19. Vacations diverses de jour hors gestion normale Par heure et par personne	63,80 €	76,30 €
20. Gestion d'emprunt	2 % HT du montant du prêt	excessif à refuser
21. Vacations hors heures ouvrables (assemblées générales, conseils, etc.) Par heure et par personne		
▪ de 17 heures à 19 heures	91,14 €	109,00 €
▪ de 19 heures à 21 heures	+ 50 %	
▪ après 21 heures	+ 100 %	
22. Mise à jour plan comptable (Décret 15/03/05). Par compte	10,93 €	12,90 € à refuser
23. Location salle de réunion chez le syndic	Suivant la taille de la salle à refuser	
24. Prestations informatiques spécifiques	Tarif sur demande	illégal

Voilà. Et maintenant si vous préférez vous laissez manger tout cru par le cabinet LOISELET, c'est que vous avez une vocation de « pâté de tête ».