

CITYA ou l'impossible contrat « conforme »

1. CITYA est un des plus grands syndicats de France.
2. CITYA est dirigé par un député, Monsieur BRIAND, qui fut même secrétaire d'Etat durant quelques jours.
3. CITYA - après six mois d'intense mise au point - avait fini (fin mai) par élaborer un « nouveau » contrat de syndic soi-disant conforme à l'avis du CNC (Conseil National de la Consommation) mais en fait, en total décalage avec celui-ci (voir abus 1369 » *Le nouveau-nouveau contrat de CITYA* »).
www.unarc.asso.fr/site/abus/0408/ABUSN1359.pdf
4. CITYA, suite aux mises en cause vigoureuses de l'ARC a donc élaboré un nouveau-nouveau « nouveau » contrat. On aurait pu penser qu'enfin ce nouveau contrat était conforme. Et bien non ! L'ARC a encore relevé **SEPT** non-conformités majeures dans un contrat.
5. Nous avons donc écrit une fois de plus au ministère pour redire ce qui, décidemment, semble bien difficile à comprendre (sauf aux copropriétaires) :
IL FAUT UN ARRÊTÉ.

Voici la longue lettre adressée au Directeur de cabinet de Monsieur Luc CHATEL, suivi du texte du nouveau-nouveau-nouveau contrat de CITYA commenté. Oh ! Bonne mère !

Monsieur Marc MORTUREUX
Directeur de Cabinet
Ministère de l'Economie
et des Finances
139, rue de Bercy
75012 PARIS

Paris, le 21 Juillet 2008

Monsieur le Directeur de cabinet,

Le vendredi 18 juillet dernier, vous avez bien voulu nous recevoir en compagnie de Monsieur le Chef de cabinet.

Au cours de cette discussion, vous nous avez fait savoir que - suite aux critiques nombreuses et publiques (site Internet) formulées par l'ARC sur le contrat de syndic du groupe CITYA (l'un des plus grands groupes français, présidé par ailleurs par Monsieur BRIAND, député) - le groupe CITYA venait de vous adresser un NOUVEAU-NOUVEAU-NOUVEAU contrat qui serait, lui, absolument conforme à l'avis du CNC en date du 27 septembre 2007.

Vous avez d'ailleurs ajouté que cela était de nature à montrer tout à la fois que le rôle de notre association était efficace (action corrective) et que les syndicats pouvaient s'améliorer significativement.

Nous avons donc procédé, comme nous vous l'avions promis, à l'analyse du nouveau-nouveau-nouveau contrat de CITYA et vous livrons les conclusions de cette étude ;

- *comme vous allez le constater ce contrat reste sur des points importants NON-CONFORMES à l'avis du CNC ;*
- *ceci démontre ainsi de façon assez claire qu'il est très difficile voire, impossible, pour les syndicats de respecter spontanément et intégralement l'avis du CNC.*

Cette nouvelle version du contrat de CITYA reprend mot-à-mot le texte même de l'avis du CNC ; il aurait donc du être parfaitement conforme. Or cela n'est pas le cas. On va voir pourquoi.

*À noter que CITYA prend soin très opportunément en introduction de son contrat de rappeler que les prestations variables (ne rentrant pas dans le forfait de base et pouvant être facturées à part) selon les termes même de l'avis du CNC, « 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** ».*

Comme on va le constater, CITYA oublie malheureusement très vite ce rappel. Voici les non-conformités relevées par notre association.

1. Tenue de l'assemblée générale et du conseil syndical la précédant

*Le contrat CITYA inclut dans les honoraires de gestion courante la tenue de l'assemblée générale annuelle et du conseil syndical la précédant, mais en prévoyant cette tenue **obligatoirement aux heures ouvrables**.*

Or, ceci est NON-CONFORME à l'avis du CNC pour les raisons que nous allons exposer.

*En effet, les partenaires du CNC se sont mis d'accord pour que les syndicats incluent, dans leurs honoraires de base, la tenue de l'assemblée générale annuelle et du conseil syndical la précédant **aux heures habituelles de tenue de ces réunions** pour le syndicat concerné.*

La raison en est simple : ces deux réunions étant obligatoires donc entièrement prévisibles, et leur coût pouvant être important, il est indispensable d'inclure celui-ci dans le montant des honoraires de base pour donner une idée FIDÈLE (sans surprise) des honoraires de base du syndicat aux copropriétaires et permettre la comparaison entre syndicats.

Prenons un exemple concret :

- *Imaginons une copropriété de 50 lots où CITYA prend 7 500 € d'honoraires annuels de base. Comme CITYA prend, par ailleurs, 150 € de l'heure et par salarié (hors heures ouvrables) pour les assemblées générales et réunions des conseils syndicaux, il faudra alors ajouter :*
 - *pour une assemblée générale annuelle de 4 heures à 2 personnes :
150 x 4 x 2 = 1 200 € ;*
 - *pour le conseil syndical préalable de 3 heures à 1 personne :
150 x 3 x 1 = 450 €,*

soit en tout 1 650 € ,donc 22 % du montant des honoraires de base !
- *D'autre part si un autre syndic prendre 8 500 € d'honoraires annuels pour cette même copropriété, incluant une assemblée générale de 4 heures hors heures ouvrables, et un conseil syndical de 3 heures, ce syndic - plus concurrentiel - apparaîtra néanmoins comme plus cher, alors qu'il sera 7 % moins cher !*

Voilà pourquoi le CNC a demandé aux syndicats d'inclure la tenue de ces réunions aux horaires habituels du syndicat dans les honoraires de base, et pourquoi, le contrat-cadre de la FNAIM prévoit lui aussi de préciser les heures incluses à ce titre dans le forfait de base, disposition non respectée par CITYA.

À noter : *l'UNPI elle-même - qui a siégé avec le collège « syndicats » pendant les négociations - écrit dans la Revue Habitat du mois de février 2008 :*

« Quoi qu'il en soit, les assemblées se tenant souvent en dehors des heures ouvrables, il semble logique que l'assistance du syndic à ces réunions, même en dehors des heures ouvrables, fasse partie du forfait, s'agissant d'une prestation essentielle à la gestion d'une copropriété.

On notera que le contrat de la FNAIM, pour sa part, inclut la tenue de l'assemblée annuelle et de la réunion du conseil syndical qui la précède dans le forfait, quel que soit l'horaire, sous réserve d'une durée plafonnée de la réunion, en nombre d'heures ».

2. Visites de la copropriété

*Le point relatif aux « visites » de la copropriété par le syndic est important. En effet, un des reproches souvent adressé par les copropriétaires **concerne** le fait que les syndicats sont trop peu présents **sur** les copropriétés, ce qui les empêche de bien gérer les immeubles.*

*L'avis du CNC prévoit en conséquence que le nombre de visites **DOIT** être mentionné **ainsi que les modalités** de ces visites (**exemple** : en présence du conseil syndical ; avec un rapport écrit, etc.).*

Or le contrat de CITYA évacue ce deuxième aspect (aussi important que le premier) du problème, la formule de son contrat ne prévoyant que des précisions concernant le nombre de visites par an (« 63.3.1 : Visite(s) de la copropriété dans les conditions suivantes : /an (obligation de remplir »). Aucune allusion ni aucune place, surtout, pour les « modalités ».

Il s'agit donc d'une deuxième non-conformité.

3. Calcul des intérêts légaux dès mise en demeure

Cette disposition a été introduite pour obliger les syndics à calculer les intérêts de retard dès la première mise en demeure au profit du syndicat, ce que très peu de syndics font actuellement, ceux-ci préférant facturer (souvent fort cher) des frais de relance simples :

Là encore CITYA n'est pas en conformité avec l'avis du CNC.

En effet CITYA restreint cette obligation ainsi : « Calcul des intérêts sur les sommes dues par les copropriétaires débiteurs **ayant fait l'objet d'une condamnation**, au profit du syndicat ».

(à noter : ceci est d'autant moins utile que les avocats et huissiers FONT le calcul...).

Ainsi CITYA échappe-t-il à l'obligation rappelée par le CNC de calculer les intérêts de retard **dès la mise en demeure**.

Une telle non-conformité est caractéristique de ce qui échappe à l'analyse d'un contrat de syndic par des non-spécialistes.

4. Compte SÉPARÉ

On remarque que le contrat de CITYA ne prévoit AUCUNE rémunération différenciée pour compte séparé / compte non séparé.

On en conclut dans un premier temps (très surpris, car serait une exception...) que le montant des honoraires est le même dans les deux cas (ce qui semble conforme à la lecture de l'article 6-2-6).

Malheureusement, la lecture de l'article 15 de ce même contrat-type nous fait comprendre qu'il n'en est rien et que **ce contrat ne prévoit en fait qu'une solution : le compte unique**. Voici, en effet, le texte intégral de l'article de ce contrat-type :

« **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 exclusifs 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 ».

En fait si CITYA ne prévoit pas de tarif différencié dans son contrat en cas de compte séparé, c'est que CITYA IMPOSE d'emblée le compte unique, comme **SEULE** possibilité !...

À noter : ce point est tout aussi illégal (imposition dans le contrat du compte unique) que NON-CONFORME.

5. Diagnostics et dossiers obligatoires

L'avis du CNC prévoit en honoraires de base : « Gestion des diagnostics / dossiers obligatoires ».

Ce point a été introduit pour empêcher les vacations intempestives constatées à ce sujet (nombreuses vacations pour simple commande de diagnostic en matière de sécurité, de salubrité, de santé).

Or CITYA prévoit en **prestation particulière** la disposition suivante :

« Administration des vérifications périodiques assurées par un Organisme extérieur : sécurité, incendie, DTA, IGH, ERP, etc. (rappel : le syndic ne peut exercer la fonction de mandataire de sécurité) ».

On le voit, CITYA joue sur les mots (« gestion » d'un côté, « administration » de l'autre) et prévoit donc une facturation NON-CONFORME.

Il s'agit là d'une non-conformité doublée d'une contradiction interne au contrat (**on pourrait presque parler de tromperie**).

6. Forfait consultation Internet

Cette prestation qui revient à près de 15 € par an et par « lot » (y compris les lots secondaires, donc !) étant prévisible et chiffrable intégralement, ne **devrait pas** être prévue en « prestations variables » et devrait donc être incluse dans le forfait de base.

Elle est donc NON-CONFORME et constitue uniquement un moyen de majorer de façon déguisée les honoraires de base, ce qui est totalement contraire à l'avis du CNC.

Par ailleurs elle est illégale (comment imposer des frais de consultation sur Internet à des personnes qui n'en veulent pas ou ne peuvent en bénéficier ?).

Enfin, elle est abusive : imaginons que chaque copropriétaire dispose de 3 lots (appartement, cave, parking) cela fait 45 € l'an pour une « non-prestation », soit environ 30 % des honoraires de base annuels !

Il s'agit donc, là encore, d'une non-conformité majeure.

7. Archives dormantes

CITYA prévoit de gérer les archives « non dormantes » (moins de trois ans) dans le cadre des prestations de base.

Mais RIEN n'est prévu pour la gestion des archives « dormantes ».

CITYA répondra sans doute : « Nous proposons aux copropriétés d'accepter un contrat avec un prestataire extérieur ».

Fort bien, mais si la copropriété REFUSE ?

Dans ce cas-là, CITYA, sur la base de l'avis du CNC, sera obligé de gérer ces archives.

En ne le disant pas explicitement CITYA se retrouve, là encore, en NON-CONFORMITE avec l'avis du CNC, car CITYA pourra facturer EN PLUS cette gestion, en se basant sur le « silence » de son contrat sur ce point.

*

RÉSUMONS.

Avec son NOUVEAU-NOUVEAU-NOUVEAU contrat NON-CONFORME CITYA va pouvoir facturer en plus de ses honoraires de base :

- *la tenue de l'assemblée générale annuelle et du conseil syndical la précédant (20 % des honoraires de base environ) ;*
- *l'« administration » des diagnostics et dossiers obligatoires (vacations multiples incontrôlables) ;*
- *la consultation des comptes par Internet (15 à 20 % des honoraires de base) ;*
- *la gestion des archives dormantes (10 à 20 % des honoraires de base),*

et par ailleurs échapper à certaines obligations :

- *définir les modalités des visites de la copropriété ;*
- *calculer les intérêts de retard au profit du syndicat dès la mise en demeure ;*
- *ouvrir un compte séparé.*

Comme on le voit, il s'agit-là de non-conformités majeures et alors même qu'il s'agit d'un nouveau-nouveau-nouveau contrat !

8. Singularités du contrat de CITYA

Le contrat CITYA présente - en plus des non-conformités signalées - quelques singularités et illégalités que nous ne pouvons passer sous silence :

a. Vacances

Le mode de facturation des vacances est tout à fait singulier :

- CITYA facture des vacances qui en partie sont incontrôlables, et en partie ne correspondent pas à un travail effectif. Qu'on en juge : « 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** ».

Questions :

- comment contrôler la durée du trajet ?
- pourquoi facturer du temps non consacré à la copropriété (toute heure commencée est due !).

b. Augmentation des honoraires en cours de mandat

- Alors que les honoraires sont votés pour un mandat, CITYA prévoit une augmentation dès le début de l'exercice comptable.

Ainsi le syndic peut être élu le 15 juin 2008 pour un an, mais dès le 1^{er} janvier 2009 les honoraires seront revalorisés (indice de la construction) de l'ordre de 5 % !

c. Facturation pour travaux

- CITYA indique à l'article 9 de son contrat : « Travaux votés en assemblée ou **travaux non inclus dans l'article 45 du décret du 17 mars 1967** ».

Que veut dire cette formule très curieuse. Que vise CITYA par là ?

Pourquoi ne pas parler de travaux d'urgence ? C'est très curieux et inquiétant.

d. On lit en « prestation individuelle » dans le cadre du recouvrement des impayés :

- o « Introduction d'instance : 119,60 € » ;
- o puis quelques lignes plus bas : « Constitution de dossier transmis à l'avocat : 299 € ».

Quelle est la différence ? Il y a là apparemment un doublon. Conséquence : 418,60 € pour transmettre un dossier à l'avocat !

e. Enfin, on note plusieurs illégalités dans ce contrat :

- l'imposition de frais aux acquéreurs (livret d'accueil) ;
- l'imposition de frais pour consultation des comptes par Internet (déjà vu) ;
- l'imposition du compte séparé (déjà vu).

Conclusion :

- alors même que le premier contrat de CITYA a été dénoncé comme gravement NON-conforme et qu'à la suite CITYA a refait son contrat ;
- alors même que ce contrat reprend intégralement l'annexe à l'avis du CNC et devrait être conforme à 100 % ;
- nous relevons **SEPT** non-conformités significatives, **TROIS** illégalités et **QUATRE** singularités tarifaires.

Tout ceci prouve qu'on a **vraiment** affaire de la part des syndicats (CITYA étant, en l'occurrence un syndic exemplaire), à une quasi-impossibilité de respecter l'avis du CNC, ce que seul un arrêté - ou mieux un décret - devrait permettre de surmonter.

Pour finir ce long courrier, je dirai ceci : peut-être comprenez-vous mieux - suite à l'analyse qui précède - pourquoi nous disons que la lecture d'un contrat est difficile, exigeante, délicate et pourquoi nous disons que le repérage des non-conformités est également difficile pour des personnes qui ne sont pas spécialisées dans ces questions.

Nous profitons donc de ce courrier pour vous confirmer que nous estimons que le taux de conformité de 89 % que vous annoncez dans votre courrier du 1^{er} juillet dernier est largement surévalué et que cela tient, selon nous, aux difficultés d'analyse des contrats.

Nous confirmons donc notre demande d'une rencontre des personnes de la DGCCRF en charge de l'étude faite et d'une analyse contradictoire d'une trentaine de contrats de syndic jugés par ces personnes conformes à l'avis du CNC.

Dans cette attente, je vous prie de recevoir, Monsieur le Directeur de cabinet, l'assurance de mes salutations distinguées.

Fernand CHAMPAVIER
Le Président.

Voici le texte du nouveau-nouveau-nouveau contrat de CITYA :

CITYA

IMMOBILIER

CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC

Conforme à l'avis du Conseil National de la Consommation CNC du 27 septembre 2007
[Commenté par l'ARC ; numéro entre crochets].

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 XX préciser Agence, SAS au capital de XX préciser Capital €EUROS. sis
XX préciser Adresse. représenté par XX préciser Prénom Nom, son Président :

- titulaire de la carte professionnelle n° XX préciser délivrée par la Préfecture XX préciser,
- garanti pour l'ensemble des fonds détenus par la XX préciser Nom Caisse De Garantie à
hauteur de

XX précise r Montant €EUROS, XX préciser Adresse Caisse De Garantie, sociétaire n°
XX préciser Numéro Société, contrat n° XX préciser Numéro Contrat,

- assuré en responsabilité civile professionnelle par XX préciser Nom Assurance Adresse
Complète;

police n° XX préciser Numéro Police pour un montant en garantie de XX préciser Montant
€EUROS.

D'AUTR
E PART

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

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 modifiés 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 résilié pendant 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, DEFINITIONS ET RENUMERATIONS

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 survenue de façon certaine et précise. Le syndic est fondé à les facturer séparément, en fixant pour chacune, soit un prix unitaire exposé aux articles 10 et 11 du contrat, soit à la vacation horaire déterminée à l'article 8 prévu ci-après. [1. Très bonne définition reprise de l'avis du CNC. CITYA aurait simplement du s'y tenir. On verra que ce n'est pas le cas].

6. GESTION COURANTE - FORFAIT ANNUEL

Dans le cadre de la gestion courante, le syndic effectuera aux heures ouvrables, les prestations invariables listées ci-après. [2. Non-conforme : les honoraires de gestion courante doivent inclure la tenue de l'assemblée annuelle et du conseil syndical la précédant aux heures habituelles du syndicat définies dans le contrat. Le fait d'imposer cette tenue aux heures ouvrables (à défaut de quoi il aura facturation supplémentaire) n'est pas conforme à l'avis du CNC].

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. Établissement 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 le contrat.**
- [3. Non-conforme. Même chose que pour l'assemblée générale].**
- 6.1.5. Exploitation du procès-verbal.

6.2. Comptabilité 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. [4. On verra en étudiant l'article 15 (point 12) que cette clause est « illusoire ». Impossible, en fait d'avoir un compte séparé avec CITYA ; en tout cas, RIEN n'est prévu dans le contrat].

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. Détenion, conservation des archives « non dormantes » selon la recommandation n° 20 de la Commission Relative à la Copropriété. [5. Non-conforme. Le contrat doit préciser aussi les « modalités » de ces visites (comment le conseil syndical est-il associé ? y a-t-il un compte-rendu ? etc.)].

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 (Ses 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 une condamnation, au profit du syndicat

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

7. RENUMERATION 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. VA (19.6%)	0,00 €
Toutes Taxes Comprises	

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. REMUNERATION A LA VACATION POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

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. [6. Incroyable : on facture le temps de trajet (incontrôlable) et des temps non consacrés à la copropriété (au nom de quoi toute heure commencée est-elle 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. RENUMERATION AU POURCENTAGE POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

9.1. TRAVAUX votés en assemblées générale ou travaux non inclus dans l'article 45 du décret du 17 mars 1967 [7. Qu'est-ce que cela veut dire ? Nous nous méfions.].

* 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 OPERATIONS 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
Location de salle dans locaux CITYA	55.00	65.78
Entretien et maintenance		
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 vérifications périodiques, assurées par un Organisme extérieur : sécurité, incendie, DTA, SGH, ERP, etc. (rappel : le syndic ne peut exercer la fonction de mandataire de sécurité) [8. Non-conforme. Cela doit être inclus dans les honoraires de gestion courante (ce point est d'ailleurs en contradiction avec le point 6-	Vacation horaire selon l'article 8	
Autres frais		
Frais de reprographie à l'unité	0.17	0.20
Carnet d'entretien étendu suivant décision d'AG : coût / Sot principal / an	5.18	6.20
Exploitation des relevés 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 (facturées au propriétaire concerné)		
- mise en demeure	16.00	19.14
- Rappel mise en demeure avec recommandée AR	26.76	32.00
- dossier transmis à l'huissier et/ou sommation Article 19	209.03	250.00
- Introduction d'instance [9. Quelle est la différence entre « introduction d'instance » et « remise de dossier à l'avocat » ? A notre avis un « doublon » pour facturer deux fois].	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 [10. Illégal. On ne peut facturer des frais d'arrivée à un nouveau copropriétaire]	38.00	45.45
D.P.E. (diagnostic de performance énergétique) : délivrance d'informations sur demande du copropriétaire	50.00	59.80
Forfait consultation Internet (mois/lot) [11. Non-conforme (car entièrement prévisible et non prévu par le CNC) et illégal (on ne peut faire payer un service que certains ne peuvent utiliser). À noter 1,2 € par mois et par lot font 45 € par an pour un logement plus unecave plus un]	1.00	1.20
Copie règlement de copropriété	50.17	60.00

12. REVISION DE PRIX

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 début du nouvel exercice, en fonction de la variation entre l'indice des salaires horaires de la construction (base 100 le 01/12/1998) publié par le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment à la date de délivrance du présent mandat et l'indice publié à la date de calcul de la révision. Cet indice s'établit aujourd'hui à 139.8 (**septembre 2007**).

Exemple : 1000 € :

$$\frac{1000 \text{ €} \times 139.8 \text{ (indice de septembre 2007)}}{100 \text{ (indice de septembre 2006)}} = 1\ 398 \text{ €}$$

13. RÉPARTITION

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 Cabinetadhère à la Société de caution mutuelle dénommée.....dont le siège social est à.....sous 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.

[12. Illégal, évidemment. Ce contrat-type présume du choix de la copropriété (qui est donc IMPOSÉ) et ne prévoit en conséquence pas d'honoraires différenciés pour le cas où il y a compte non séparé et celui où il y a compte séparé.]

16. COMPTE DE PRÉVOYANCE

Si le syndicat des copropriétaires décide d'ouvrir un compte spécial destiné à recevoir toutes sommes correspondant aux provisions spéciales 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. ETHIQUE ET TRANSPARENCE

- 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'Ethique 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. ELECTION 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 »