

ABUS 3728 Cinquante-cinq remarques critiques de l'ARC sur

le contrat ORALIA-NEXITY élaboré après la loi ALUR : un syndic très, très malin, mais... hors la loi et très abusif.

Vite : il faut un décret

I. Le contrat ORALIA : clauses générales et conditions particulières

- ORALIA est un groupe Lyonnais qui vient d'être acheté par NEXITY. Autant dire par un syndic qui (pour nous, à l'ARC) ne constitue pas **vraiment une référence**.
- ORALIA adresse actuellement à ses clients ou futurs clients un contrat en deux parties (conditions générales/conditions particulières) qui présente deux particularités :
 - 1) être d'une lisibilité très complexe (moins c'est compréhensible mieux se porte le syndic semble-t-il) ;
 - 2) présenter une panoplie d'irrégularités, illégalités, abus assez impressionnants.

Le « **nouveau** » contrat POST-ALUR montre bien l'urgence qu'il y a à publier très vite les décrets concernant les contrats de syndic.

Suivez le guide.

Nous donnons ci-dessous les conditions générales et particulières et faisons une première série de commentaires par des notes numérotées en rouge (nous n'avons pas encore tout décrypté) pour commencer.



CONDITIONS GÉNÉRALES

I. OBSERVATIONS LIMINAIRES

I.1. Définition des parties

Le présent contrat de mandat de syndic, conclu entre le syndicat des copropriétaires (le mandant) et le syndic (le mandataire) fixe les conditions d'exécution à la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

Le syndic désigne la personne physique ou morale qui contracte, et est titulaire de la carte professionnelle, Elle peut être représentée, soit par son mandataire social, soit par un de ses

<p>préposés, titulaire d'une attestation de la carte professionnelle.</p>
<p>Le syndicat désigne le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier pour lequel le syndic se propose d'effectuer des prestations.</p>
<p>Le syndic n'agit qu'au nom et pour le compte de son mandant, conformément aux stipulations de son mandat. C'est l'assemblée générale des copropriétaires qui élit le syndic de l'ensemble immobilier.</p>
<p>Le syndic accepte les fonctions, telles qu'elles sont définies dans le contrat de mandat joint, à la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires</p>
<p>I.2. Organisation du contrat de mandat de syndic</p> <p>Le contrat de mandat du GROUPE ORALIA auquel adhère le syndic est composé de deux documents :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les conditions générales : elles décrivent le socle commun des prestations invariables d'une copropriété à l'autre telle que LE GROUPE ORALIA s'engage à les fournir à l'ensemble de ses clients, indépendamment de leur situation géographique, leur organisation ou leur- taille, leurs équipements. Elles constituent l'engagement de qualité du GROUPE ORALIA. • Les conditions particulières : elles sont spécifiques à l'ensemble immobilier, elles décrivent l'étendue et le prix des prestations proposées.
<p>I.3. Prestations optionnelles ORALIA</p> <p>Les prestations de services proposées à l'Article X n'entrent pas dans le cadre des activités réglementées des professionnels de l'immobilier. Ce sont des services optionnels proposés par LE GROUPE ORALIA à ses clients.</p> <p>1. Note de l'ARC : FLOU ET TROMPEUR : on verra que ce point est très flou et que rien n'indique comment le syndic sera appelé à faire voter un service optionnel (alors qu'il devrait l'être par un vote spécial dans le cadre d'une question particulière avec fourniture d'un dossier également spécial).</p>
<p style="text-align: center;">II- NOMINATION ET DUREE DU MANDAT</p>
<p>Le syndicat confie au syndic qui accepte, les fonctions de syndic de l'ensemble immobilier, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, aux présentes clauses et conditions générales et aux conditions particulières jointes à la convocation et notifiées à l'ensemble des copropriétaires.</p>
<p>Le présent mandat est consenti et accepté pour la période fixée aux conditions particulières, lesquelles se réfèrent à la décision de l'assemblée générale qui nomme le syndic.</p>
<p>Le contrat ne pourra être résilié pendant cette période que dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par le syndicat, pour motif grave et légitime porté à la connaissance du syndic sur notification faite par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le Président du Conseil Syndical (ce dernier devant être mandaté par le Conseil Syndical). Dans ces conditions, le syndic s'oblige à convoquer une assemblée générale, ou par révocation l'Assemblée générale. <p>2. Note de l'ARC : ILLEGAL : un syndicat peut révoquer son syndic pour motif légitime, mais non forcément « grave ».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par le syndic, à condition d'en prévenir, par lettre recommandée avec accusé de réception, tous les copropriétaires au moins 3 (trois) mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et légitimes de sa décision. Dans ces conditions, le syndic s'oblige à convoquer une assemblée générale en vue de la nomination d'un nouveau syndic ou par renoncement à son mandat à l'assemblée générale, sous réserve d'en avoir prévenu (trois) mois à l'avance. <p>3. Note de l'ARC : ABUSIF : le contrat n'indique pas que les frais de convocation seront à la</p>

charge du syndic, si celui-ci a démissionné entre deux assemblées générales ordinaires. Or, si celui-ci démissionne, il **DOIT** convoquer à ses frais.

III- HORAIRES

I.1. Heures ouvrables

Du LUNDI au JEUDI :

de 9H00 à 12H30 et de 14H00 à 17H30

Le VENDREDI :

De 9H00 à 12H30 et de 14H00 à 16H00

Les heures de réponse téléphonique et d'accueil la clientèle sur rendez-vous sont identiques à celles indiquées ci-dessus.

4. Note de l'ARC : ABUSIF : on notera que le total des heures ouvrables est de... 33 heures 30 minutes par semaine NEXITY fait mieux que les 35 heures. Evidemment., au-delà de ces 33h30 **TOUT** est facturé, avec si possible majoration. A quand la semaine des 24 heures ouvrables chez NEXITY ?

I.2. Heures d'ouverture des bureaux et de réception des clients sans rendez-vous. Les horaires d'ouverture et de réception sont ceux affichés dans les bureaux du syndic.

IV. MISSION DU SYNDIC

A. Gestion des parties communes et des contrats

- Visite des locaux communs par le syndic ou un de ses représentants,
 - Le nombre et la fréquence de ces visites sont précisés aux conditions particulières,
- Demande et étude comparative des devis. Le syndic s'engage à consulter les entreprises présentées par le conseil syndical,
- Commande, surveillance et contrôle des travaux inclus dans le budget prévisionnel, non voté de manière spécifique en assemblée générale des copropriétaires (*concernant les travaux votés en assemblée générale, se reporter au chapitre des prestations particulières du présent contrat*).
- Souscription des contrats d'entretien concernant les éléments d'équipements communs selon décision d'assemblée générale ou après consultation du conseil syndical et dans la limite des montants des marchés et contrats fixée par l'assemblée générale,
- Suivi des clauses de révision de prix,
- Vérification, suivi et surveillance de leur exécution,
- Renégociation desdits contrats au minimum tous les cinq ans, ou **vérification de leur prix eu égard aux prix du marché.**

5. Note de l'ARC : FLOU : qu'est-ce que cela veut dire ? Rien ; juste une façon pour le syndic d'échapper à une renégociation des contrats en bonne et due forme.

Surveillance de l'exécution des prestations et application des pénalités contractuelles.

B. Gestion administrative et financière

- Réponses écrites, dans un délai maximum de trois semaines, aux questions écrites des copropriétaires les concernant ou concernant la copropriété.
 - Exécution des décisions d'assemblées générales.
 - Diffusion à tous les copropriétaires des notes circulaires nécessaires à leur information (**les frais de reprographie d'acheminement et les frais d'expédition sont facturés en sus**).
- 6. Note de l'ARC : ABUSIF** : on apprend d'ailleurs plus loin dans le contrat que la photocopie sera facturée 0,19 € soit au moins quatre fois son prix de revient. Vive les notes d'informations !
- Établissement et mise à jour permanente de la liste des copropriétaires.
 - Établissement et mise à jour permanente du carnet d'entretien, pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n° 2001-477 du 30 mai 2001.
 - **Gestion des diagnostics et des dossiers obligatoires** au moment où le syndic remettra sa proposition de services au syndicat.

7. Note de l'ARC : ILLÉGAL : le syndic **DOIT** assurer la gestion des diagnostics

obligatoires, y compris ceux qui le deviennent pendant son mandat (arrêté du 19 mars 2010).

- Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat suite à la mise en demeure de payer des copropriétaires défaillants.

C. Gestion des gros travaux

On entend par « gros travaux » tous les travaux votés en assemblée générale et non inclus dans le budget prévisionnel.

Le syndic rappelle qu'il n'est pas un technicien du bâtiment, qu'il ne dispose pas du personnel suffisamment qualifié, ni d'une assurance responsabilité civile professionnelle adaptée, et qu'en conséquence il ne peut s'engager à assurer pour le compte du « syndicat des copropriétaires » des missions de maîtrise d'œuvre.

Le syndicat devra donc s'adjoindre les services d'un professionnel qualifié, chaque fois qu'il décidera d'engager des « gros travaux », relatifs à la solidité de l'immeuble, à la modification technique ou esthétique des parties communes ou des équipements communs, ou des opérations de rénovation, dont la technicité, est jugée suffisamment complexe par le syndic pour faire appel à un « homme de l'art ».

C'est le maître d'œuvre choisi par le syndicat qui élaborera sous sa responsabilité, le cahier des charges et clauses particulières relatives aux travaux pour lesquels il sera missionné.

Le syndic, à l'occasion des travaux tels que décrits ci-dessus, effectuera les missions ci-après.

- Il proposera au **syndicat** les maîtres d'œuvre qui lui semblent les mieux qualifiés pour assurer les missions techniques de conception, de suivi technique, de surveillance de l'exécution et de réception de l'ouvrage.
- Il proposera au syndicat, en accord avec le maître d'œuvre, les entreprises qui lui paraissent les plus qualifiées pour la réalisation des travaux projetés.
- Il organisera la consultation et la mise concurrence des entreprises,
- Il en négociera les contrats pour le compte du syndicat des copropriétaires.
- Il participera aux réunions de travail et aux réunions de chantiers en tant que de besoins.
- « Il gèrera le chantier sur le plan administratif et financier.
- Il apportera au syndicat ses meilleurs conseils, dans la limite de ses compétences.
- Il assistera le syndicat lors de la réception de l'ouvrage.

8. Note de l'ARC : TRES CURIEUX ET CONTRADICTOIRE : le syndic commence par dire qu'il n'est pas compétent et que les copropriétaires devront faire appel à un maître d'œuvre, puis explique - pour justifier sa rémunération - qu'il sera un **second** maître d'œuvre (exemple : « **il organisera la consultation et la mise en concurrence des entreprises** »).

Pour l'exécution de cette mission, les conditions financières seront précisées dans les conditions particulières.

D. Gestion des assurances

Le syndic effectuera les missions décrites ci-après :

- Négociation des polices d'assurance au nom du syndicat (multirisques, bris de glace, dommages ouvrage, etc.), après appel d'offres ou étude comparative et information *du* conseil syndical, il soumettra la souscription *au* nouveau contrat l'Assemblée générale.
- Vérification annuelle du rapport des sinistres déclarés et contrôle de l'indexation annuelle de la prime.
- Déclaration des sinistres affectant les parties communes.
- Gestion des sinistres.
 - Les modalités financières de la gestion des sinistres sont précisées dans les conditions particulières.
- Gestion de l'encaissement des indemnités d'assurance.
 - Règlement des indemnités aux bénéficiaires.

Le syndic rappelle que la société ORALIA ASSURANCES, filiale de la société **ORALIA INVESTISSEMENTS**, actionnaire du syndic, négocie et gère en co-courtage les contrats d'assurance pour le compte de ses mandants et perçoit à cette occasion avec le co-courtier les commissions de courtage prévues à cet effet par les compagnies d'assurance.

9. Note de l'ARC : FAIRE ATTENTION : le syndic n'a pas simplement à rappeler qu'il est courtier en assurance (c'est bien de le dire, cependant) ; il doit se faire autoriser **spécialement** par

l'assemblée générale pour faire travailler sa société (une résolution spéciale). À défaut le montant du contrat d'assurance ne sera pas opposable au syndicat... (article 18 – de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR).

ORALIA Assurance est une société de courtage d'assurances, régie par le code des assurances, inscrite auprès de l'ORIAS (Organisme pour le Registre des Intermédiaires en Assurance) sous le numéro 07 000 B99.

E. Gestion des comptages individuels

Le syndic effectuera les missions décrites ci-après. Si l'ensemble immobilier est équipé de comptages individuels (eau, calories, frigories, etc.), le prix de cette gestion est inclus dans les honoraires forfaitaires annuels, et ceci compte tenu des modalités de gestion (télérelevés par un prestataire spécialisé relevés effectués par le personnel du syndicat de copropriétaires, nombre de compteurs, présence d'an comptage général ou abonnements directs, etc.),

F. Gestion du personnel employé par le syndicat des copropriétaires

Le syndic rappelle que le syndicat est l'employeur du personnel et qu'il n'agit qu'au nom et pour le compte de son mandant.

Le personnel qui effectue des tâches dans l'ensemble immobilier, dans le cadre d'un contrat de prestation de services passé entre le syndicat et une entreprise, reste placé sous la responsabilité de l'entreprise, son employeur.

Le syndic effectuera les missions décrites ci-après.

* Recherche et entretiens lors de l'engagement d'un nouveau personnel.

> Les frais d'annonce et d'embauché, demeurent à la charge du syndicat.

• Embauche du personnel après consultation du conseil syndical.

• Établissement du contrat de travail, et ie cas échéant de ses avenants,

*Établissement des bulletins de paie et paiement des salaires et indemnités diverses.

< Gestion des arrêts de travail.

*Tenue du livre des salaires.

• Déclarations et paiements des charges sociales et fiscales.

• Établissement des attestations et autres déclarations obligatoires.

• Encadrement du personnel d'immeuble (gardiens et employés d'immeubles).

* Gestion du remplacement *du* personnel employé par le syndicat durant les congés payés ou arrêts y compris si besoin est, en adaptant les tâches demandées.

• Gestion des visites médicales.

• Mise en place du DUERSST et mise à jour s'il **n'est pas nécessaire de faire appel à une entreprise spécialisée.**

10. Note de l'ARC : ILLÉGAL : non, le syndic DOIT faire le DUERSST (Document Unique d'Évaluation des Risques). S'il ne sait pas comment faire, c'est à lui de payer le sous-traitant.

• L'établissement du DUERSST est obligatoirement réalisé par une entreprise spécialisée qui contracte directement avec le syndicat.

11. Note de l'ARC : MENSONGÉ, TROMPEUR ET CONTRADICTOIRE : le DUERSST est établi par l'employeur, donc le syndicat représenté par son syndic. ORALIA devra prendre en charge le sous-traitant NON OBLIGATOIRE, contrairement à ce qu'affirme NEXITY. Par ailleurs on notera la contradiction assez savoureuse avec le point précédent.

• Gestion de la formation professionnelle continue.

>Le syndic proposera au conseil syndical les formations qui lui semblent adaptées pour le personnel du syndicat ainsi que les organismes de formation.

• Gestion des licenciements : il est rappelé qu'il entre dans les prérogatives du syndic de licencier le personnel. Toutefois, dans ce cas, le conseil syndical sera consulté,

>Les frais et honoraires d'avocats pour la gestion de la procédure de licenciement et des éventuels contentieux, sont à la charge du syndicat.

G. Assemblée générale annuelle

Les conditions de la présence du syndic ou de son représentant à (aux) assemblée(s) générale(s) sont définies aux conditions particulières. Le syndic, à l'occasion de l'assemblée générale annuelle, ou des assemblées générales supplémentaires, effectuera Ses missions décrites ci-après.

Élaboration de l'ordre du jour :

Constitution du dossier de la convocation

Organisation de l'envoi de la convocation

(Les frais de reprographie d'affranchissement et d'acheminement sont facturés par le « routeur » au syndicat).

12. Note de l'ARC : ATTENTION : c'est très bien, mais comment le syndicat sait-il si le syndicat fait appel à un routeur. Aujourd'hui un routeur facture 0,04 euro la copie et les syndicats refacturent 0,19 à 0,30 euros ! ORALIA va-t-il adresser son contrat de routage aux syndicats ? En principe, il le devrait, sur la base de cette clause. En fait, on sait qu'il n'en fait rien.

Les convocations aux assemblées générales pourront se faire par voie électronique dès que la réglementation entrera en vigueur, pour les copropriétaires qui auront accepté ce mode de convocation.

- Le dossier de la convocation comprend :
 - > L'ordre du jour avec les modalités de vote de chaque résolution,
 - > Les documents de synthèse conformes aux modèles prévus à titre obligatoire au décret 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat, c'est-à-dire :
 - L'annexe 1 : l'état financier après répartition,
 - L'annexe 2 : le compte de gestion général de l'exercice clos (charges pour opérations courantes et charges pour travaux et autres opérations exceptionnelles, budget prévisionnel de l'exercice n+2 classé par nature).
 - L'annexe 3 ; le compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos et le budget prévisionnel de l'exercice n+2 (présenté par clefs de répartition),
 - L'annexe 4 : le compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles,
 - L'annexe 5 : l'état des travaux de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et des charges exceptionnelles, votés non encore clôturés à la fin de l'exercice,

La liste détaillée des soldes des copropriétaires.

Les contrats, dont celui du syndicat, devis et marchés pour lesquels l'assemblée générale doit prendre une décision (cette communication pouvant être remplacée par un tableau de synthèse),

Le projet des résolutions

S'il existe, le rapport établi par le conseil syndical

Établissement de la feuille de présence,

Organisation de l'émargement et de la vérification des voix et des pouvoirs.

Rédaction du procès-verbal (si l'assemblée générale des copropriétaires ne désigne pas un autre secrétaire de séance).

Tenue du registre des délibérations d'assemblées générales,

Organisation de l'envoi du procès-verbal d'assemblée générale à tous les copropriétaires (Les frais de reprographie, d'affranchissement et d'acheminement ne sont pas compris),

Les envois des procès-verbaux des délibérations des assemblées générales pourront se faire par voie électronique dès que la réglementation entrera en vigueur, pour les copropriétaires qui auront accepté ce mode de correspondance.

Conformément à la loi 86-1290 du 23 décembre 1986, Titre 1er, Chapitre VII.

« S'il existe un groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation,

Ou s'il existe une association qui représente au moins 10% des locataires ou qui est affiliée à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation,

Et si leurs représentants en font la demande.

Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux feront l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble,

H. Tenue de la comptabilité

Le syndicat rappelle son obligation légale de tenir une comptabilité du syndicat, distincte de celle des autres copropriétés. A cette occasion, il effectuera les missions décrites ci-après :

« La comptabilité du syndicat des copropriétaires/ sera tenue conformément au décret n°2005-240 du 14 mars 2005 et à son arrêté de la même date.

» Les appels de fonds permettront de distinguer les provisions pour charges courantes des autres appels de fonds (travaux, provisions spéciales travaux, fonds de réserve...)

Pour les copropriétaires qui auront accepté le mode de correspondance électronique les appels de fonds leurs seront adressés par courrier électronique (mail).

* Le paiement des factures, après vérification, notamment des indexations éventuelles et de la bonne exécution des prestations, sera effectué au maximum 30 jours fin de mois du jour de réception de celles-ci par le syndic (sauf litige ou insuffisance de trésorerie du syndicat) et dans le respect des conditions contractuelles.

Les fonds du syndicat seront déposés sur un compte bancaire séparé au nom du syndicat, sauf dérogation votée en assemblée générale.

Les honoraires relatifs au choix d'ouverture d'un compte bancaire séparé ou de l'utilisation du compte unique du syndic sont précisés dans les conditions particulières.

13. Note de l'ARC : ATTENTION : inexact et illégal.

- Rappelons que depuis la loi ALUR (or ce contrat de NEXITY comme indiqué en titre du contrat est postérieur à la loi ALUR) le syndic n'a plus le droit de proposer un surcoût en cas de compte séparé (voir point 15 aussi).

- par ailleurs, on ne voit **RIEN** à ce sujet dans les conditions particulières (que nous étudierons). S'agit-il de dissimulation volontaire ou d'un oubli ?

L'établissement et l'envoi dans les délais des déclarations fiscales et sociales obligatoires du syndicat.

La mise à disposition pour tous les copropriétaires des comptes et pièces justificatives selon les modalités de consultation votées en assemblée générale.

Les excédents ou insuffisances des charges ou produits sur opérations courantes seront répartis d'une manière définitive, à l'arrêté des comptes entre chacun des copropriétaires connus du syndic le jour de l'assemblée générale, au plus tard dans les 15 (quinze) jours de la tenue de l'assemblée générale qui approuvera les comptes.

IV – DEPOT DES FONDS

Le syndic dépose sur un compte bancaire séparé au nom du syndicat les fonds détenus au titre du syndicat des copropriétaires. Le coût provenant de la gestion ou du fonctionnement, de ce compte est la charge du syndicat.

14. Note de l'ARC : AMBIGU et OPAQUE : qu'est-ce que cela signifie ? Frais bancaires ? Frais du syndic ? Si ce sont les frais bancaires, la loi ALUR oblige à les préciser (article 21 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée).

La décision de ne pas ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat pour les immeubles de 15 lots (logement, bureaux ou commerces) au plus **sera soumise au vote** des copropriétaires en assemblée générale conformément à l'article 18 de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965)

15. Note de l'ARC : INSUFFISANT, voire TROMPEUR : ORALIA-NEXITY aurait dû rajouter que dans ce cas il devra ouvrir un sous-compte bancaire et que si le syndicat refuse la dérogation le syndic devra ouvrir un compte bancaire séparé SANS FRAIS.

Les fonds du syndicat restent placés sous contrôle du syndic et bénéficient, dans tous les cas (compte bancaire séparé au nom du syndicat ou compte ouvert au nom du syndicat) de la garantie financière du syndic.

Il est ici rappelé que le syndic n'a pas l'obligation de placer les éventuels excédents ponctuels de trésorerie, liés à la gestion courante de la copropriété, et que dans l'éventualité où le syndicat disposerait de fonds importants qu'il souhaite placer, une délibération de l'assemblée générale du syndicat sera nécessaire pour déterminer les modalités de placement de cette trésorerie (montant, support, durée, taux, autres conditions, etc.).

16. Note de l'ARC : COMPTE REFLET ? Le syndic annonce qu'il gardera la trésorerie pour lui, sauf décision expresse du syndicat. Une manière de nous laisser penser que le syndic (via un compte reflet et la complicité de son banquier) entend profiter **seul** des excédents de trésorerie. Nous reviendrons sur ce sujet dans les semaines et mois qui viennent.

Les fonds travaux en vue de faire face aux travaux à venir seront déposés sur un compte distinct rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts/en résultant bénéficient au syndicat, ils/sont comptabilisés en produits dans le compte de gestion générale du syndicat.

17. Note de l'ARC : C'EST SIMPLEMENT LA LOI ! Méfiance. Le syndic laisse entendre qu'il fait une faveur, alors que c'est la loi ! Par contre il oublie de préciser les honoraires qu'il prendra.

Curieux et inquiétant.

V- RELATIONS AVEC LE CONSEIL SYNDICAL

D'une manière générale, le conseil syndical sera associé à la gestion de la copropriété. Le syndic effectuera les missions décrites ci-après :

Élaboration avec le conseil syndical ou envoi du projet d'ordre du jour de l'assemblée générale (annuelle ou supplémentaire) pour avis.

Élaboration avec le conseil syndical ou envoi projet de budget, des propositions de travaux, des projets de résolutions.

Participation du syndic ou de son représentant à la réunion de travail préparatoire de l'assemblée générale annuelle selon modalités définies aux conditions particulières,

Participation du syndic ou de son représentant aux réunions de travail du conseil syndical telle que définie aux conditions particulières.

Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat, s'il en fait la demande,

(le lieu et les modalités de consultation, ainsi que les modalités de transmission et leur coût, seront définis aux conditions particulières).

Le syndic s'engage à recueillir l'avis du conseil syndical, lorsque sa consultation est obligatoire.

18. Note de l'ARC : BIEN. Oui c'est bien, mais c'est heureux puisque c'est la loi ! Le syndic aurait juste pu expliquer comment il allait recueillir cet avis.

L'avis du conseil syndical sera systématiquement recueilli préalablement à :

- L'embauche du personnel en contrat à durée indéterminée.
- **La souscription de nouveaux contrats.**
- **La désignation d'un maître d'œuvre.**

19. Note de l'ARC : CURIEUX et ILLÉGAL. Non, la décision concernant certains nouveaux contrats et le choix d'un maître d'œuvre relèvent **non pas** du conseil syndical, mais de l'assemblée générale...

VI- PROCESSUS DE RECOUVREMENT DES CHARGES IMPAYEES

Le syndic adresse aux copropriétaires les de fonds, avant la date d'exigibilité. Cet envoi pourra se faire sous forme dématérialisée.

Les appels de fonds sont payables à leur date d'exigibilité fixée en assemblée générale.

Le processus de recouvrement en cas d'impayés est défini ci-dessous.

Les conditions de rémunération du syndic, liées aux actes ci-dessous sont fixées dans les conditions particulières.

- Première lettre de rappel : 15 jours après la date d'exigibilité

- Mise en demeure : 30 jours après la date d'exigibilité

- Remise du dossier à un huissier, délivrance sommation : 45 jours après la date d'exigibilité

- Hypothèque légale, transmission à un avocat, assignation : 60 jours après la date d'exigibilité

- Saisie immobilière.

Cette procédure est engagée après autorisation de l'assemblée générale

Des intérêts de retard au profit du syndicat sont calculés et imputés aux copropriétaires défaillants à compter de la mise en demeure. Le taux de ces intérêts est le taux légal Conformément aux dispositions de l'article 36 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Il est suggéré aux copropriétaires rencontrant des difficultés financières de se mettre en rapport avec les services du syndic en vue d'établir un échéancier des paiements.

20. Note de l'ARC : BIEN, MAIS... C'est bien, mais là encore le syndic n'indique pas (par pudeur sans doute) combien cela sera facturé. Pourquoi ? Il aurait un peu honte, notre cher syndic ? Ou bien doit-on penser qu'ORALIA-NEXITY ne facturera aucun honoraire, ce qui serait une agréable surprise ?

Si ce dernier est accepté par le syndic, le processus de recouvrement contentieux des charges impayées peut être interrompu, le non-respect de l'échéancier établi entraîne la reprise immédiate de la procédure.

VII- REMUNERATION

Les prestations décrites ci-dessus donneront lieu à facturation d'honoraires dans les conditions précisées aux conditions particulières.

Toute prestation exceptionnelle, non prévisible et non revue dans le présent contrat, dès lors qu'elle

est fournie dans l'intérêt de l'immeuble et qu'elle est dûment justifiée, pourra être facturée au temps passé selon le barème horaire indiqué dans les conditions particulières.

21. Note de l'ARC : LA PORTE OUVERTE A TOUS LES ABUS ; contraire à la loi ALUR.

- Il n'est pas besoin d'être malveillant pour comprendre les effets potentiels d'une telle clause.
- En fait cette clause est inadmissible : si une prestation exceptionnelle et imprévisible doit être assurée, le syndic devra :
 - soit soumettre ses honoraires à l'assemblée générale préalablement (**exemple** : licenciement du gardien) ;
 - soit faire ratifier a posteriori sa demande d'honoraires par l'assemblée générale et la justifier (**exemple** : travaux d'urgence).

Le syndic s'engage à ne percevoir aucune rémunération, sous quelque forme que ce soit, autre que celle décrite dans les conditions particulières du présent contrat de mandat

VIII- REMBOURSEMENT DES DEBOURS

Le syndic aura droit au remboursement sur justificatif des frais et débours qu'il aura avancés pour le compte du syndicat dans le cadre de la gestion de l'ensemble immobilier, en particulier :

Frais de timbre et acheminement pour la convocation des assemblées générales et la notification du procès-verbal des assemblées, si le syndic a procédé lui-même à l'envoi des convocations ou à la notification du procès-verbal de l'assemblée générale.

Frais de location d'une salle pour les assemblées et réunions du conseil syndical, dans les locaux du syndic.

22. Note de l'ARC : ABUSIF (pour ne pas dire honteux). Non seulement le syndic va facturer la mise à disposition de ses locaux pour l'assemblée générale, mais aussi, désormais pour les conseils syndicaux !

Frais pour l'insertion dans les journaux d'annonces, lors de la recherche du personnel du syndicat, Frais de location d'un système de sonorisation.

Cette liste n'est pas limitative.

23. Note de l'ARC : BOUM ! Et en plus la liste n'est pas limitative. Manque que les cigarettes du gestionnaire et les dosettes de café de la chef comptable.

IX- GESTION DES ARCHIVES

Le **syndic** conserve dans ses bureaux les archives «*vivantes*» du syndicat de copropriétaires (*l'année en cours et les deux années qui précèdent*)

Pour les autres archives, dont il assure la gestion, il proposera au syndicat les services d'un prestataire spécialisé, dont le coût sera directement imputé dans les dépenses du syndicat.

24. Note de l'ARC : NOUVELLE CURIOSITE ; NOUVEAU TRAQUENARD. Et si le syndicat refuse la proposition du syndic ? Que se passera-t-il ?

En fait, voilà ce qui **devrait** se passer. Dans son contrat le syndic **DOIT** prévoir la tenue de toutes les archives et valoriser cette prestation (article 33 du décret du 17 mars 1967).

Au cas où l'assemblée générale préférerait passer par un archiviste (ce que nous ne conseillons pas), alors le syndic **DEVRA** baisser ses honoraires d'autant.

Mais ce n'est pas cela que propose ORALIA contrairement à la loi et il ne prévoit que la gestion des archives «*utiles*», ce qui est illégal.

Car, encore une fois, que va-t-il se passer si l'assemblée générale refuse le prestataire extérieur, ce qu'elle a le droit de faire ?

Conformément aux autres contrits, il en assurera la gestion et vérifiera sa bonne exécution.

PRESTATIONS OPTIONNELLES

X- SERVICE D'URGENCE TELEPHONIQUE HORS HEURES OUVRABLES 24h24 et 7/7

LE GROUPE ORALIA a développé un numéro d'urgence 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. Il permet, en dehors des heures ouvrables, sur simple appel téléphonique, de faire intervenir une entreprise agréée par ORALIA, pour effectuer les dépannages urgents, dégâts des eaux et pannes électriques dans les parties communes.

Les conditions de rémunération de ce service sont proposées dans les conditions particulières.

Ce service est optionnel.

25. Note de l'ARC : Cerise sur le gâteau : l'option. ! Là encore ORALIA-NEXITY est hors la

loi, car cette option (qui ne sert d'ailleurs à rien) doit être votée « **à part** » dans une résolution spéciale.

XI- SERVICE INTERNET/EXTRANET

LE GROUPE ORALIA rappelle qu'il a développé un service Internet/Extranet au profit de ses clients. Le conseil syndical pourra suivre en « temps réel » la gestion de la copropriété par le syndic, et avoir accès aux documents administratifs et comptables du syndicat,

Ce service est gratuit.

Le service Extranet permet à ses mandants d'avoir accès en temps réel à diverses informations relatives à la gestion de leurs biens :

Pour les copropriétaires

Pour l'ensemble des copropriétaires

Extrait de compte en ligne,

Téléchargement de divers documents (Règlement de copropriété, Procès-verbaux d'AG, Appels de fonds détaillés).

Coordonnées du personnel salarié du syndicat

Livret d'accueil et carnet d'entretien,

Liste des membres du conseil syndical,

Les copropriétaires pourront également télécharger leurs convocations aux assemblées générales ainsi qu'un modèle de pouvoir.

Pour les membres du conseil syndical seulement

- Téléchargement des comptes-rendus des réunions du conseil syndical et des commissions,

- Accès détaillé à la comptabilité des produits et charges de l'immeuble.

■ Pour les propriétaires bailleurs et les locataires

26. Note de l'ARC : MAIGRELET, l'extranet. Oui, très maigrelet :

- « **accès aux comptes rendus de réunion de conseil syndical** » (les membres du conseil syndical n'ont pas vraiment besoin du syndic pour cela ;
- Accès détaillé à la comptabilité des produits et charges de l'immeuble (que veut dire « **accès détaillé** » ? Mise à jour tous les jours ? Pourquoi uniquement l'accès aux charges et produits et pas au reste ? **BIZARRE !** Non pas « **bizarre** ». Conforme aux pratiques de NEXITY.

Pour les propriétaires

- Situation du patrimoine,

- Extrait de compte « n ligne,

- Le propriétaire pourra également accéder à toutes les informations dont son locataire a connaissance.

■ Pour les locataires

- Extrait de compte en ligne,

- Téléchargement de divers documents.

- Régularisation des charges locatives,

- Solde de tout compte.

Le service Internet permet pour l'ensemble des clients de connaître :

- Les biens offerts à la Vente et à la Location par le GROUPE ORALIA,

- L'ensemble des services proposés par le GROUPE ORALIA.

XII- LITIGES

• En cas de litige pour l'exécution du présent contrat, les parties **s'efforcent** de trouver **une** solution amiable. À ce titre, le **syndic** accepte l'intervention d'associations d'usagers et des syndicats professionnels, par l'intermédiaire d'une commission de conciliation, cette démarche ne fait pas obstacle à la saisine par l'une ou l'autre des parties du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble qui reste seul compétent,

Le **syndic** s'oblige à déclarer à son assurance responsabilité civile professionnelle, tout litige relevant de sa gestion, sur demande du conseil syndical ou de l'assemblée générale ou sur avis de la commission de conciliation paritaire. La compagnie d'assurance en responsabilité civile professionnelle du syndic est indiquée dans les conditions particulières du présent contrat.

XIII. REVISION DE PRIX

Pour les contrats dont la durée couvre plusieurs exercices comptables du **syndicat**, les honoraires fixés dans les conditions particulières seront revalorisés **pour chaque nouvel exercice** comptable du **syndicat**,

27. Note de l'ARC : MALIN. Oui, malin, en cas de contrats de plus d'un an, la revalorisation sera automatique en début d'exercice (pourquoi ne pas laisser l'assemblée générale décider tous les ans en fonction de l'efficacité du syndic... ?).

Ainsi une assemblée générale vote le 10 juin un contrat de trois ans et dès le 1^{er} janvier suivant (donc au bout d'un peu plus de six mois) les honoraires sont revalorisés... Bravo NEXITY.

en fonction de la variation de l'**indice INSEE du coût de la construction**, suivant, la formule **P2/PI** dans laquelle :

28. Note de l'ARC : Pourquoi ? Oui, pourquoi l'indice INSEE de la construction (quel rapport) et pas l'indice INSEE de l'inflation ou un indice concernant les salaires... ?

PI = L'indice de base de référence connu au jour de la remise de la présente proposition d'honoraires.

P2 = L'indice de révision connu au premier jour de l'exercice comptable.



CONDITIONS PARTICULIERES

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

I- NOMINATION ET DUREE

- Nomination

Le syndic a été nommé par décision prise en l'assemblée générale des propriétaires du jeudi 19 juin 2014

- Durée

Le présent mandat est consenti et accepté pour la durée définie par la décision de ladite assemblée générale. Il prendra effet à compter du jeudi 19 juin 2014 pour se terminer le lors de l'Assemblée générale ayant à approuver les comptes de l'exercice écoulé qui devra se tenir avant le 30 septembre 2015.

1. Note de l'ARC : PREMIERE ILLEGALITE. Ça commence bien. NEXITY n'est pas au courant que les contrats doivent aller de date certaine à date certaine... ? (article 29 d'ordre public du décret du 17 mars 1967).

II- FISCALITE

Les honoraires s'entendent « *toutes taxes comprises* » au taux de la TVA en vigueur soit 20% à compter du 1^{er} janvier 2014. En cas de variation de ce taux, la différence en sera répercutée sur les prix.

III- HONORAIRES FORFAITAIRES ANNUELS

Pour les **prestations définies dans les conditions générales** les honoraires forfaitaires annuels du syndic pour l'exercice comptable le 01/04/2014 et se terminant le 31/03/2015 sont fixés à :

2. Note de l'ARC : FLOU... Les conditions générales évoquent le cas du compte séparé **OU** non. Le forfait inclut-il le **compte séparé** ? On ne le sait pas. C'est le flou absolu, sans doute volontaire.

- Montant toutes taxes comprises : 36 400,19 €

Sont inclus dans cette prestation :

Visite(s) de l'ensemble immobilier aux heures ouvrables du cabinet

- Nombre 24 visite(s) annuelle(s)

- **Durée maximum de la visite** 2 heure(s)

3. Note de l'ARC : ILLÉGALITÉ. L'arrêté du 19 mars 2010 oblige à préciser les « **modalités** » ces visites. Par exemple : avec au moins un membre du conseil syndical ? Compte rendu écrit ? , etc. Le nombre d'heures n'est pas suffisant pour respecter le décret.

Présence du « *syndic* » ou de son représentant **aux heures ouvrables** du cabinet :

4. Note de l'ARC : ABUSIF et TROMPEUR. On ne peut pas admettre que le forfait inclut une réunion d'assemblée générale **uniquement** pendant les heures ouvrables. **Ce n'est plus un forfait !**

À la réunion de travail avec le conseil syndical en vue de la préparation de l'assemblée générale annuelle.

0 Nombre

0 Durée maximum de la réunion

À l'assemblée générale ordinaire annuelle

0 Nombre

0 Durée maximum de la réunion

Si ces réunions se tiennent en dehors des heures ouvrables du cabinet, telles que définies aux conditions générales, elles seront facturées au temps passé, suivant le tarif horaire ci-après.

Établissement des déclarations de sinistres

En cas de prise en charge de l'ensemble* immobilier en cours d'exercice, il est appliqué un prorata temporis.

Pour la période comprise entre la fin de l'exercice comptable et le renouvellement du contrat, les honoraires sont facturés conformément au budget voté en Assemblée Générale pour l'exercice en cours, dans l'attente de la fixation de l'honoraire forfaitaire par l'Assemblée générale pour l'exercice concerné.

Service Internet

Ce service est accessible à tout copropriétaire pour autant qu'il nous ait communiqué son adresse mail. Il comprend :

- l'accès à son compte personnel
- l'accès aux comptes de la copropriété :
 - état des dépenses
 - soldes des copropriétaires
 - contrats des entreprises
 - budget prévisionnel
 - règlement de copropriété
 - événements, etc...

Ces documents sont, pour la plupart, téléchargeables.

Nouveau : ce service comprend également la possibilité à toute copropriétaire :

- de pouvoir payer par internet ses charges de copropriété ;
- de recevoir par mail ses appels de provisions
- de recevoir par mail ses convocations aux assemblées générales.

5. Note de l'ARC : ATTENTION. Le décret sur la notification électronique n'est pas sorti... Il faudra vérifier que le système proposé par NEXITY sera en cohérence avec le décret quand il sortira.

IV- AUTRES PRESTATIONS

Les prestations définies ci-après, donneront lieu à facturation si les événements qui les occasionnent se réalisent.

Tarif horaire

Le tarif horaire s'applique à toutes les prestations non rémunérées par un forfait ou un tarif particulier.

Jusqu'à 17h30 :

6. Note de l'ARC : Pourquoi ? Assez mesquin ; dès 17h31 on est en supplément.

- Collaborateur-cadre : montant toutes taxes comprises : 130,00 €

7. Note de l'ARC : Flou. Le gestionnaire est-il cadre ? Pourquoi ne pas parler des « *postes* » plutôt que des statuts ? Là encore, peut-être pour facturer à « *géométrie variable* ». Par ailleurs les tarifs non cadre/cadre sont curieux (du simple au double...).

- Collaborateur non-cadre : montant taxes comprises : 65,00 €

Majoration à partir de 17h30 :

- jusqu'à 20 h : + 25 %
- de 20 h jusqu'à 22 h : + 50 %
- après 22 h : + 100 %

Le temps de déplacement est facturé sur la base du tarif horaire.

8. Note de l'ARC : ANORMAL et ABUSIF. Le temps de déplacement est invérifiable !

Frais et débours

Les photocopies seront facturées sur la base du tarif ci-après

- par copie : 0,19 €

Autres frais et débours

- remboursement sur justificatif

9. Note de l'ARC : ABUSIF. 0,19 € la photocopie... y compris en nombre. Toujours plus !

Visites de l'ensemble immobilier par le « syndic » ou son représentant

visites en sus de celle prévue au paragraphe III ci avant, ou dépassement de durée.

- facturation au temps passé, déplacement compris.

10. Note de l'ARC : ARBITRAIRE. Qui décidera des visites supplémentaires ? Le syndic ?

Prestations exceptionnelles non prévisibles

Elles sont préalablement négociées avec le conseil syndical

- facturation au temps passé

11. Note de l'ARC : ILLÉGAL. Les prestations exceptionnelles doivent être votées ou ratifiées par l'assemblée générale, pas par le conseil syndical.

Dans l'éventualité où le syndic serait amené à gérer des obligations réglementaires nouvelles non connues à la date de remise du présent contrat, les conditions de facturation en seront préalablement négociées avec le conseil syndical.

- facturation au temps passé.

12. Note de l'ARC : AUTRE ILLÉGALITÉ. Là encore ORALIA-NEXITY semble avoir oublié l'arrêté du 19 mars 2010.

Les prestations nouvelles non connues à la date du contrat doivent être assurées par le syndic qui doit garantir la gestion de tous les diagnostics et dossiers **obligatoires** (articles III.3.3) en cours de mandat. Et tant pis pour les syndics qui font signer des contrats de trois ans.

Gestion des « gros travaux »

- Gestion administrative et financière -

La gestion administrative comprend toutes les missions décrites aux conditions générales, sauf la surveillance de la bonne exécution des travaux, et leur réception.

La gestion financière comprend : la mise en œuvre des appels d'offres, la négociation des marchés, la gestion des appels de fonds et le règlement des situations, et éventuellement la négociation et l'arbitrage des dépenses exceptionnelles et des travaux supplémentaires

13. Note de l'ARC : CURIEUX. Cette définition de la « *gestion financière* » n'a aucun sens. Pourquoi la mise en œuvre des appels d'offres et la négociation des marchés (qui relèvent de la gestion technique et du maître d'œuvre) sont-elles mises en « *gestion financière* » ?

Réponse : uniquement pour pouvoir facturer plus d'honoraires.

Le syndic aura droit à percevoir des honoraires pour la gestion administrative et financière des travaux calculés en pourcentage sur le montant HT des travaux. Les honoraires effectivement perçus par le syndic seront calculés conformément à la décision de l'assemblée générale qui les aura autorisés.

14. Note de l'ARC : OUBLI. Le syndic oublie de préciser, comme l'oblige l'article 18-1.A de la loi du 10 juillet 1965, que le taux doit être **dégressif** en fonction du montant des travaux.

Gestion technique

En l'absence de maître d'œuvre, les honoraires du **syndic** pour la gestion technique de certains travaux d'une

faible complexité, pour lesquels l'assemblée générale aurait choisi de lui confier cette mission, qui comprend la surveillance de leur bonne exécution et leur réception, et qu'il l'ait acceptée seront calculés sur le montant HT des travaux.

Les honoraires effectivement perçus par le syndic seront calculés conformément à la décision de l'assemblée générale qui les aura autorisés.

15. Note de l'ARC : OUBLI. A NOUVEAU. Le syndic oublie, là encore, de préciser - comme l'impose la loi (article 18-1.A) - que le taux doit être dégressif.

Gestion des sinistres

Pour la gestion des dossiers, les honoraires du syndic sont calculés comme suit :

- constitution du dossier (forfait) 1 heure(s) de collaborateur cadre

16. Note de l'ARC : RIDICULE et ILLÉGAL. Evidemment pour « ouvrir » un dossier c'est un cadre qui le fait et qui a besoin d'une heure ! De qui se moque ORALIA-NEXITY. Par ailleurs « constitution d'un dossier » est synonyme de « déclaration » de sinistre. Or, l'arrêté du 19 mars 2010 prévoit que celle-ci rentre dans la gestion courante.

- suivi du dossier, dont présence aux expertises (au temps passé)

Gestion des procédures judiciaires

- constitution du dossier pour l'avocat (forfait) 2 heures de collaborateur cadre

17. Note de l'ARC : RIDICULE à nouveau. Là c'est deux heures de cadre.

- suivi de la procédure (au temps passé)

Gestion de nouveaux comptages individuels uniquement en cas d'installation en cours d'exercice.

Pour la gestion des comptages et la répartition individuelle des consommations, les honoraires du syndic sont calculés comme suit :

- Eau froide : par compteur compris dans forfait €

- Eau chaude : par compteur compris dans forfait €

- Calories : par compteur compris dans forfait €

- Frigories : par compteur compris dans forfait €

Gestion des Assemblées Générales et des réunions du Conseil Syndical

Pour la présence du syndic ou de son représentant aux Assemblées Générales, aux réunions du Conseil Syndical, en dehors des heures ouvrables telles que définies aux conditions générales, les honoraires du syndic sont calculés comme suit :

- Présence à la (aux) réunion(s) du conseil syndical en sus de celle prévue au paragraphe III ci-avant, ou dépassement de durée de {s} la {les} réunion(s) ci-dessus

- Facturation au temps passé.

- Présence à (aux) l'Assemblée(s) Générate(s)

- Facturation au temps passé.

Location de salle

- Si la (les) réunion(s) se tient {tiennent} dans nos bureaux (**forfait**) frais réels salle extérieure €

18. Note de l'ARC : ILLÉGAL. Ne rentre pas dans les « débours » prévus par l'arrêté du 19 mars 2010. Location forfaitaire des locaux ! On rêve...

Remboursement des frais de convocation, d'acheminement et de notification, des procès-verbaux ou des comptes-rendus (**si la copropriété n'a pas confié cette prestation à un tiers**)

19. Note de l'ARC : HYPOCRITE. Merci à ORALIA-NEXITY de dire comment la copropriété peut faire pour « confier cette prestation à un tiers ».

- Pour les copies, application du tarif « frais et débours ci-avant

- Pour l'affranchissement, remboursement au tarif des frais engagés

Gestion des mutations, des subventions et des emprunts

Honoraires pour la gestion des mutations à la charge du vendeur

- Établissement du **pré-état daté** : 86,00 €

20. Note de l'ARC : ACCUMULATION ABUSIVE. La notion de **pré-état daté** n'existe pas dans la loi. Le syndic ne peut - pour l'instant - que facturer l'état daté.

Le coût des trois actes pré-état + état daté + réactualisation (voir ci-dessous) est d'ailleurs, lui aussi, incroyablement abusif : 670 euros !!!

- Établissement de l'état daté 495,00 €

- Réactualisation de l'état daté	89,00 €
- Opposition sur prix de vente	175,00 €

Honoraires pour la gestion des subventions ou des emprunts

21. Note de l'ARC : ILLÉGALITÉ. Les honoraires relatifs à la gestion des emprunts doivent être votés à l'occasion du vote des emprunts.

- Constitution du dossier	1 heure(s) de collaborateur cadre	130 €
- Gestion administrative et financière (facturation au temps passé)		

Recouvrement des charges impayées

Conformément au processus de gestion du recouvrement décrit dans les conditions générales, et aux procédures internes du groupe ORALIA, gage de l'efficacité et la qualité de sa gestion.

- Première lettre de rappel (envoi simple)	gratuite €
- Mise en demeure (envoi recommandé avec AR)	<u>39.00 €</u>
- Remise du dossier à l'huissier (délivrance sommation)	
- 1 heure collaborateur cadre	
- Remise du dossier à l'avocat (assignation et inscription de l'hypothèque légale)	
- 2 heures collaborateur cadre .	

22. Note de l'ARC : Abusif. La Cour d'Appel de Grenoble a jugé ces frais de « remise de dossiers » abusifs. On insistera par ailleurs sur deux anomalies :

- chez NEXITY ce sont les cadres qui demandent aux huissiers d'adresser une sommation (et qui ont besoin d'une heure) alors qu'un comptable non-cadre fait la demande en ¼ d'heure.

- chez NEXITY on fait une inscription d'hypothèque systématique en cas d'assignation ! Curieux. Car ça ne sert à rien à ce niveau.

Par ailleurs, là encore il n'y a que les cadres qui savent le faire ! Re-curieux. Tout ça est désespérant.

- Suivi de la procédure (facturation au temps passé)

23. Note de l'ARC : ABUSIF. Là encore, ces frais ont été jugés abusifs par les tribunaux : comment peut-on contrôler le « temps passé » (par un cadre évidemment) pour le suivi des procédures confiées par ailleurs à un avocat ?

- Présence aux expertises judiciaires (facturation au temps passé)
- Opposition et saisie immobilière (facturation au temps passé)
- Chèque impayé et prélèvement rejeté (les frais bancaires réels seront supportés par le(s) copropriétaire(s) concerné(s)).

24. Note de l'ARC : ARBITRAIRE. Facturation au temps passé des « oppositions » (un document à envoyer à l'huissier) et... saisie immobilière ! NEXITY fait de pire en pire ! Vivement un décret.

V- CLAUSES PARTICULIERES

Il est précisé que la tenue des réunions du conseil syndical et la tenue de l'Assemblée Générale en dehors des heures ouvrables prévues au chapitre III sont comprises dans le forfait des honoraires de base.

25. Note de l'ARC : Incompréhensible. Pourquoi attendre la fin des « conditions particulières » du contrat pour introduire cette clause « particulière » contradictoire avec ce qui précède ? Mystère.

En cas de non-exécution de décisions prises à l'assemblée générale annuelle dans l'année qui suit la tenue de cette dernière, la date butoir étant fixée à, l'assemblée générale annuelle de l'exercice suivant une pénalité de 10 % du montant des honoraires forfaitaires annuels sera appliquée.

Les prestations de services optionnelles sont applicables uniquement en cas de décision prise en assemblée générale.

26. Note de l'ARC : FLOU. Là encore NEXITY ne fait qu'appliquer la loi, sauf que... voir point 27.

VI- PRESTATIONS DE SERVICES OPTIONNELLES FAISANT L'OBJET D'UN CONTRAT SEPARÉ

(prestations n'entrant pas dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967)

Le syndicat des copropriétaires a choisi d'acheter les services optionnels suivants, proposés par ORALIA :

Service d'urgence et d'assistance téléphonique hors heures ouvrables 24/24 et 7J/7.

- forfait par lot principal et par an 10,00 €

27. Note de l'ARC : FILOUTERIE. NEXITY parle de « **décision** » prise en assemblée générale (voir point 20) et intègre pourtant dans la décision concernant son contrat cette option. Filouterie, car il aurait fallu une résolution spéciale. Or, visiblement ce n'est pas le cas.

POUR LE SYNDIC

Nom et Prénom du signataire

POUR LE SYNDICAT

Nom et Prénom du signataire