2ème DOSSIER DU MOIS DE JANVIER 2015 www.arc-copro.fr

Les syndics au-dessus des lois : dix exemples très parlant

Dans le présent « ***dossier*** » du mois nous revenons sur **DIX** abus relevés sur notre site ces dernières semaines. **DIX** abus prix parmi des centaines qui montrent que les syndics n'ont peur de rien et font ce qu'ils veulent. Nous vous renvoyons à la conclusion de ce deuxième dossier du mois pour que nous vous disions où est la solution et comment la mettre en place.

1. FONCIA et tous les autres syndics : absence totale de mise en concurrence du syndic de promotion malgré les nouvelles dispositions légales impératives.

2. CITYA et l'obligation abusive et trompeuse faite aux copropriétaires de communiquer leur adresse mail, sans respect des dispositions en vigueur.

3. LOISELET et le contrat d'archivage illégal présenté comme obligatoire.

4. NEXITY et le faux compte séparé.

5. FONCIA et sa filiale 24 heures/24 : opaque, dangereuse et en partie illégale.

6. NEXITY et sa filiale multiservices : illégalité et abus garantis.

7. CITYA et la « ***vente forcée*** » de la P.N.O. aux bailleurs.

8. CITYA et le transfert illégal et injustifié de toutes les assurances multirisques vers Saint-Pierre Assurance.

9. SERGIC et le « ***mandat*** » de gestion anticipé.

10. ATRIUM-Gestion et le transfert de charges et de responsabilité pour la négociation des tarifs gaz.

1. Comment FONCIA et tous les autres syndics refusent la mise en concurrence du syndic de promotion, désormais obligatoire, et se font élire pour trois ans

- Malgré la nouvelle disposition de l'article 17 de la loi de 1965 (introduite par la loi ALUR) concernant la mise en concurrence obligatoire du syndic de promotion, aucun syndic (au premier rang desquels on trouve le premier syndic de France, FONCIA) ne respecte cette obligation.

  Les conséquences sont :

  - o des contrats (souvent de trois ans) arrachés par le syndic de promotion à une assemblée générale impuissante (faute d'alternative) ;

  - o un syndic qui sera très négligent à traiter les non-façons et mal-façons, ceci pour ne pas « ***déplaire*** » au promoteur qui l'a nommé ;

  - o **pire** : un syndic qui va parfois tenter de faire voter des travaux de reprise aux frais de la copropriété, travaux que le promoteur aurait dû prendre en charge.

- Lorsqu'on interroge les cabinets FONCIA sur cette situation ils répondent : « ***Le promoteur a fait une mise en concurrence avant de nous choisir. La loi est donc respectée*** ».

Erreur, car la loi ne prévoit pas que ce soit le promoteur qui mette en concurrence, mais les copropriétaires.

Voici le texte de l'article 17, deuxième paragraphe :

« *Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale* ***suivant la mise en copropriété****, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties,* ***ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectués par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires*** ».

2. Comment CITYA oblige les copropriétaires à donner leur adresse mail en annonçant la suppression (illégale) des envois des appels de fonds par la poste pour le deuxième trimestre 2015

I. Voici la lettre adressée actuellement par CITYA à ses clients copropriétaires

Syndic

La notification électronique dans le cadre de la Loi ALUR

Chère Madame, Cher Monsieur,

Les nouvelles dispositions de la loi ALUR incitent les syndics à privilégier **la communication électronique des documents en matière de copropriété** (Appels de Fonds, convocations, procès-verbaux, mises en demeure).

Cette démarche vise à **réaliser des économies sur votre copropriété** (timbres, photocopies, frais de mise sous pli), à **limiter l'impact écologique** des envois et à **faciliter nos échanges**.

Comme vous le constatez, votre appel de fonds du 1er trimestre 2015 vous est adressé par courrier électronique et postal. **Pour l'appel du 2e trimestre, toujours dans un souci d'économie, il vous sera envoyé uniquement par voie électronique.**
C'est pourquoi nous vous remercions de vérifier si l'adresse mail que vous nous avez indiquée est valide.

Dans l'intérêt de tous, il est impératif de nous retourner le coupon réponse ci-dessous.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de nos salutations les meilleures.

Votre gestionnaire de copropriété

3540

Mme / Mr .....
Copropriété(s) .....
Adresse mail .....@.....
Tél. Fixe .....Tél. Portable .....

Coupon à retourner par courrier ou par mail à : ntabu@citya.com

Ne pas retourner ce coupon si vous avez correctement réceptionné nos précédents appels de fonds par mail.

CITYA SANARY-96 Route de la Gare
83110 SANARY SUR MER

Location Gestion Vente Syndic i-Citya

CITYA IMMOBILIER
WWW.CITYA.COM

II. Cette lettre appelle les mises au point et les commentaires suivants

1. **On note d'abord un mensonge énorme** : CITYA essaye de faire croire que la loi ALUR incite les syndics à privilégier la communication électronique pour… « ***les appels de fonds*** ».

o **OR, CECI EST TOTALEMENT FAUX** : la loi ALUR a juste ajouté ceci à la loi de 1965 :
« ***Les notifications*** [= convocations d'assemblée générale] ***et mises en demeure, sous réserve de l'accord express des copropriétaires, sont valablement faites par voies électroniques*** ».

Non seulement il n'est pas fait mention des appels de fonds, mais l'article 35-2 d'ordre public du décret d'application de la loi de 65 précise au contraire : « ***Le syndic adresse à chaque copropriétaire par lettre simple (…) un avis indiquant le montant de la provision exigible*** », c'est-à-dire… les appels de fonds.

2. On note ensuite une pression inadmissible :

- CITYA se permet en effet d'écrire : « ***L'appel de fonds du 2ème trimestre vous sera envoyé uniquement par voie électronique*** » ; sinon ? les copropriétaires n'auront rien, donc, ils ne sauront pas quoi payer et pourront faire l'objet d'actions en recouvrement de charges ;

- et bien sûr, pour faire bonne mesure, CITYA demande l'adresse mail, le téléphone fixe et le téléphone portable, au mépris du texte même cité, qui évoque - en tout état de cause - « ***l'accord*** **EXPRESS »** des copropriétaires.

- À quelle fin ? Évidemment, récupérer des données personnelles, comme le mail et le téléphone portable.

Est-il tolérable que le troisième syndic de France présidé par un monsieur qui a voté, comme député, la loi ALUR, s'autorise de tels mensonges concernant la loi et de telles pressions (« ***votre appel de fonds du 2ème trimestre ne vous sera adressé QUE par mail »***), à seule fin de récupérer des données personnelles dont il ne faut pas être grand clerc pour deviner qu'elles vont alimenter des bases de données très, très « ***commerciales*** ».

3. Comment LOISELET oblige les copropriétaires à payer un contrat d'archivage en déformant la loi et en évitant tout vote

I. Voici une des clauses du contrat-type des cabinets LOISELET & DAIGREMONT adressée pour des assemblées générales actuelles :

« ***Art. 18 du contrat : « Conformément aux dispositions de l'article 33 du décret du 17 mars 1967 et de l'arrêté du 19 mars 2010, il détient et gère les archives vivantes du syndicat dans le cadre des dispositions de la recommandation n° 20 de la Commission Relative à la Copropriété, les archives dormantes faisant l'objet d'un contrat avec une entreprise spécialisée*** ».

II. Et voici nos commentaires et analyses de cette clause

La clause citée

Contient une **erreur volontaire très grave** valant tromperie et une **illégalité**. En effet :

1) l'article 33 d'ordre public du décret du 17 mars 1967 dispose que le syndic détient et conserve **TOUTES les archives et non pas une partie**.

2) Par ailleurs l'article 18 de la loi de 1965 (disposition introduite par la loi ALUR) précise que le syndic ne peut confier la gestion des archives à un tiers **qu'après un vote spécial** (et positif) de l'assemblée générale, qui est donc libre de refuser.

Rappelons que le groupe LOISELET & DAIGREMONT et un des fondateurs et pilier de l'association PLURIENCE qui regroupe les quinze plus gros syndics de France et qui est indirectement représentée au CNTGI par son président François DAVY, par ailleurs PDG de FONCIA.

4. Comment NEXITY crée avec la Banque PALATINE des faux comptes séparés à partir des sous-comptes

Voici le texte qu'on peut découvrir dans les résolutions actuelles des cabinets NEXITY et concernant le compte séparé

"Information Loi ALUR : Gestion Bancaire des syndicats de copropriété

La loi ALUR promulguée à la fin du mois de mars 2014 entend rendre plus transparente la gestion des fonds des copropriétés en instituant l'obligation d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires, sur lequel est versée toute somme pour le compte de la copropriété.

Ainsi, le syndic doit désormais ouvrir au regard de l'ART 18 II de la loi du 10 juillet 1965 dans l'établissement bancaire de son choix, un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires, pour les immeubles comportant plus de 15 lots à usages de commerces, d'habitation et de bureaux.

L'ouverture de ce compte doit intervenir dans le délai de trois mois de la désignation du syndic, au fur et à mesure des renouvellements.

(…)

Le partenaire bancaire historique de Nexity Lamy est la banque Palatine, groupe BPCE, un des leaders bancaires des filières professionnelles réglementées de l'immobilier. Nexity a développé avec PALATINE depuis plusieurs années des processus permettant une gestion sécurisée et fluide, notamment en terme de moyen de paiement (TIP, prélèvement automatique, à la demande, gestion d'échanges bancaires dématérialisés...).

Concernant les syndicats de copropriété disposant aujourd'hui d'un sous compte bancaire individualisé et pour des raisons d'efficacité de gestion, le compte bancaire séparé ouvert au nom du syndicat de copropriété reprendra l'ancien numéro de sous compte individualisé précédemment attribué."

- Un compte bancaire qui a le même numéro que l'ancien **SOUS**-compte bancaire ?

- En fait NEXITY et la PALATINE viennent d'inventer le faux-compte bancaire séparé.

5. Comment FONCIA fait travailler ses filiales de façon opaque, pour un service inexistant et hors mandat, ceci sans-respect des dispositions légales

I. Voici la résolution que FONCIA met au vote des assemblées générales et nos commentaires :

"OPTION 24h/24, 7jrs/7
Majorité nécessaire *: Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)*

Historique :
Pour mettre en place une sécurité complémentaire, et prolonger le service aux copropriétaires et aux occupants de votre immeuble en dehors des heures ouvrables, votre agence FONCIA vous propose un service d'assistance 24/7 qui recouvre les prestations suivantes :

- l'accueil téléphonique dans les plages horaires durant lesquelles l'agence FONCIA est fermée, hormis les midis, soit :

- *de 18h00 à 09h00 en semaine,*
- *de 17h00 ou de 18h00 les veilles de week-ends et jours fériés, à 09h00 le premier jour ouvrable suivant.*

- le déclenchement de l'intervention d'une entreprise de dépannage référencée en cas de fuite, de panne ou de dysfonctionnement majeur dans les parties communes, l'affichage du numéro de l'assistance FONCIA 24/7 dans les parties communes de votre immeuble, et auprès du gardien le cas échéant

Le service complémentaire porte exclusivement sur les parties communes et les équipements communs de l'immeuble.

Une plaquette de présentation est jointe en annexe et en ligne sur MyFONCIA, dans laquelle est indiquée la procédure pour appeler le service d'assistance 24/7.

Projet de résolution :

Après avoir pris connaissance des explications du syndic et de l'avis du conseil syndical,
l'assemblée générale des copropriétaires, après avoir délibéré, décide :
la mise en place du service d'assistance 24/7 sur les parties communes de l'immeuble en dehors des heures ouvrables de l'agence,confie à FONCIA ce service d'assistance 24/7 pour un montant de 9,90 euros TTC par lotpar an, soit 425, 70 ë selon le tarif annexé,prend note que la prestation d'assistance 24/7 est une option du contrat de syndic de FONCIA et sera consentie pour la durée restant à courir".

II. Une résolution entachée d'illégalités

- FONCIA fait adhérer - hors contrat de syndic (ce qui est normal) par une résolution spéciale (voir plus bas) - les copropriétés à un service 24h/24, ceci pour une somme (jugée faible par FONCIA) de 10 € par lot et par an (entre

nous soit dit, **deux fois** le prix de l'adhésion collective annuelle à l'ARC par lot principal…).

Or, ce que FONCIA ne dit pas c'est qui assure réellement ce service ?

- **une entreprise extérieure ?** Si oui, FONCIA doit donner le nom et les conditions précises du contrat ;
- **une entreprise propre au groupe FONCIA ?** Si oui, FONCIA devait **le dire** explicitement dans la résolution et - surtout - obtenir une autorisation préalable spéciale de l'assemblée générale, ceci sur la base de l'article 39 d'ordre public du décret du 17 mars 1967 ;
- par ailleurs, dans les deux cas, FONCIA est obligé d'assurer une mise en concurrence, même si le prix est faible, puisqu'il s'agit d'un nouveau « ***service*** ».

Conséquence : la résolution proposée par FONCIA est non seulement très insuffisante, mais totalement illégale.

II. Une solution par ailleurs dangereuse et elle-même illégale

- Il y a, en effet, deux dangers dans cette affaire et une illégalité :

a) le premier danger est que n'importe **qui** (même un locataire) peut téléphoner au numéro d'urgence, n'importe **quand** et pour n'importe **quoi**. Or, en droit de la copropriété, **SEUL** le syndic est habilité à passer des ordres de mission pour un syndicat de copropriétaires (voire, éventuellement, le conseil syndical **s'il a un mandat spécial**) ;

b) le deuxième danger est que les entreprises qui vont intervenir soient des entreprises qui - d'une façon ou d'une autre - seraient liées à FONCIA (qui ne se cache pas de mettre en place des filiales « ***multiservices*** », ce que font aussi d'autres grands syndics).

On le voit, le 24h/24 c'est potentiellement la porte ouverte à bien des « ***mélanges de genre*** » et d'entreprises.

III. Enfin

Une fois de plus le groupe FONCIA - premier groupe français - est pris sur le fait :

- résolution illégale ;
- service dangereux pour les copropriétaires et N**O**N transparent ;
- service inutile et, de ce fait, coûteux.

Rappelons, pour finir, que Monsieur François DAVY, PDG de FONCIA est président de l'association PLURIENCE (association de lobbying des quinze plus gros syndics) et siège - pour le compte de l'UNIS - au CNTGI où il est censé proposer des textes améliorant le comportement et les pratiques des syndics… Le monde à l'envers.

6. Comment NEXITY veut faire travailler sa filiale multiservice sans-respect des dispositions de l'article 39 du décret du 17 mars 1967 et sans aucun contrôle

I. Voici le texte d'une résolution actuellement soumise au vote des assemblées générales

« ***Résolution N°… :*** *Autorisation donnée au syndic de contracter avec la société MULTYS Solutions. (Article 24).*

Le syndic informe l'assemblée générale des copropriétaires de la création de la société MULTYS Solutions, filiale de la société NEXITY LAMY.
La société MULTYS Solutions est susceptible d'intervenir en ***qualité de prestataires de services, mais également en qualité de courtier*** *concernant la réalisation de prestations de services techniques, de diagnostics techniques immobiliers et de contrôles techniques imposés par la réglementation en vigueur.*
L'assemblée générale autorise la société NEXITY LAMY à recourir aux services de la société MULTYS Solutions et ***ce pour tous les marchés et contrats pour lesquels la mise en concurrence ou la consultation du conseil syndical n'a pas été rendue obligatoir****e, compte tenu des seuils que l'assemblée générale a fixés en, la matière ».*

II. Pourquoi cette résolution est-elle illégale ?

La loi prévoit - article 18 I, 6ème tiret - que le syndic doit : ***« soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat ».***

Cette disposition signifie que le syndic s'il désire passer « ***convention*** » (c'est-à-dire signer un ordre de service, un marché, un contrat) avec une de ses filiales, doit obtenir une autorisation spéciale de l'assemblée générale **à chaque fois**.

Il ne saurait être question - comme le fait NEXITY - de demander l'autorisation **permanente** aux copropriétaires de faire appel à sa filiale.

Cette autorisation permanente non contrôlée est non seulement illégale, mais très dangereuse, voire perverse. Voyons cela.

III. Pourquoi la résolution et donc le système « *NEXITY* » est-il dangereux ?

Imaginons un syndic qui ait fait voter un seuil de consultation du conseil syndical à 1.000 euros voire 3.000 comme on le voit. Cela signifie qu'il pourra déléguer à sa filiale toute intervention au-dessous de ce seuil, ceci sans aucun contrôle et sans aucune garantie ni sur les prix ni sur la qualité du travail.

On rentre donc dans un système totalement pervers où un syndic :

- va déléguer à une filiale la gestion et la réalisation des petits travaux ;

- va permettre à cette filiale de faire un profit non contrôlé et non contrôlable.

Nous avons alerté les ministères concernés en leur demandant d'intervenir. Nous espérons que nous pourrons rapidement saisir la commission de contrôle et de discipline des professions immobilières (à condition qu'elle ne soit pas mise en place dans de nombreux mois).

7. Comment CITYA fait de la vente forcée d'assurance P.N.O. personnelle (souvent inutile d'ailleurs en raison du fait que la multirisque immeuble couvre souvent ce risque)

I. Voici le courrier adressé par des cabinets CITYA aux copropriétaires non occupants des copropriétés qu'ils gèrent, y compris les copropriétaires dont ils ne gèrent pas eux-mêmes les lots mis en location)

CITYA TEISSIER-GADI IMMOBILIER

Paris, le 14 Novembre 2014

IMPORTANT

Assurance propriétaire non occupant
OBLIGATION LOI ALUR

Chère Madame, Cher Monsieur,

Vous avez été destinataire, il y a plus d'un mois, d'un courrier vous informant de la nécessité de souscrire une assurance Propriétaire Non Occupant, plus couramment appelée « PNO ».

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur du 24 Mars 2014), consacre en effet de nombreux articles à la réforme de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Un nouvel article est créé (Article 9-1) obligeant les copropriétaires, qu'ils soient ou non occupants, à souscrire une assurance contre les risques de responsabilité civile dont ils doivent répondre.

Vous avez donc l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile bailleur intégrée dans le contrat « P.N.O ».
Si vous ne nous avez pas répondu à ce jour, nous vous remercions de nous retourner le bulletin individuel d'adhésion ci-joint complété et signé, ou à défaut la copie de votre attestation pour la bonne tenue de notre dossier, et ce au plus tard le 30 Novembre 2014, ou nous serons contraints de souscrire à l'assurance précitée pour votre compte.

Vous remerciant de votre confiance.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Cordialement

Christophe BERNARD
Directeur

II. Et voici ce qui est joint au courrier

SAINT-PIERRE
ASSURANCES

Contrat PROPRIETAIRE BAILLEUR NON OCCUPANT
de ALLIANZ Eurocourtage N°
Dans les termes et limites des conditions générales réf.40054
et tableau des garanties réf.40055

Allianz Courtage

PROPRIETAIRE BAILLEUR NON OCCUPANT

GESTIONNAIRE : CABINET

Nom - Prénom :

Adresse :

Ville : | Code postal :

BIEN ASSURÉ

Numéro appartement : | Nombre de pièces : | Résidence :

Adresse :

Ville : | Code postal :

Effet de l'adhésion : | Durée de la garantie annuelle tacitement reconductible

En tant que propriétaire bailleur non occupant, je déclare :

- Être client de Citya,
- Avoir pris connaissance du résumé des garanties (cf. ci-dessous) valant notice d'information. Le texte intégral du contrat régissant cette adhésion pouvant être obtenu sur simple demande, auprès de Saint-Pierre Assurances, 38 rue Charles Gille 37000 TOURS.
- Avoir été avisé que les informations fournies dans le présent document donnent droit d'accès au fichier et aux rectificatifs prévus par la loi « informatique et liberté ».
- Certifier sincères et exacts tous les renseignements portés sur le présent document et avoir été informé que la production intentionnelle de renseignements ou de documents erronés entraîne l'application des sanctions prévues aux articles L.113-8 et L.113-9 du Codes des Assurances.
- Être informé que l'échéance annuelle de cette adhésion est fixée au 1er Janvier de chaque année,
- Avoir noté que la cotisation annuelle est fixée à 57€ ttc. En cas d'augmentation de la prime, vous serez informé au préalable du montant de la nouvelle cotisation annuelle.
- Avoir la faculté de résiliation à échéance moyennant un préavis de 2 mois avant la date anniversaire du contrat (1er Janvier). En cas de rupture du contrat du mandat de gestion ou de syndic, avec Citya, le présent contrat sera résilié au prochain terme 31/12.
- Avoir confirmé que le nombre de pièces de mon appartement est inférieur ou égal à 5,
- Avoir connaissance que le contrat prendra effet le 1er jour du mois suivant la signature de ce bulletin d'adhésion ; valant certificat d'adhésion. Concernant les adhésions en cours d'année, le montant de la cotisation est dégressif comme suit : - L'adhésion a pour date d'effet le 01/01, 01/02 ou le 01/03, le montant de la cotisation est de 57€ - Concernant les adhésions à effet du 01/04, 01/05 et 01/06, le montant de la cotisation est de 57€ - Concernant les adhésions à effet du 01/07, 01/08 et 01/09, le montant de la cotisation est de 47€ - Enfin, concernant les adhésions à effet du 01/10, 01/11 et 01/12, le montant de mon adhésion est de 37€. Pour exemple, un Bulletin d'adhésion signé le 24 Avril, le contrat prendra effet le 1er Mai et le montant de la cotisation sera de 57€.
- Si je suis propriétaire client gérance, avoir accepté que le montant de mon adhésion soit directement débité sur mon compte de gérance par mon agence CITYA, afin de rendre effectives les garanties de mon contrat Propriétaire Non Occupant.
- Si je suis copropriétaire client en syndic, joindre un chèque du montant de mon adhésion.

NOTICE D'INFORMATION

CONTRAT PROPRIÉTAIRE BAILLEUR NON-OCCUPANT

Dispositions particulières :
Les garanties du présent contrat interviennent en cas d'absence ou d'insuffisance des garanties de la police souscrite par le Syndic pour le compte de la copropriété et celle du locataire ou de l'occupant, et ce tant pendant les périodes d'occupation que d'inoccupation de l'appartement. Il est précisé que les biens mobiliers appartenant au propriétaire bailleur non occupant et présents dans l'appartement assuré en cas de location meublé sont garantis pour un capital ne pouvant excéder 15 000€. Sont exclus du présent contrat les biens mobiliers et objets personnels du locataire ou de l'occupant. Les garanties du présent contrat sont acquises dans la limite d'un montant de 500 000€ par sinistre.

RÉSUMÉ DE VOS GARANTIES

GARANTIES	LIMITES	FRANCHISES
Incendie et risques annexes	Se reporter aux CG*	Néant
Tempêtes et événements climatiques	Se reporter aux CG*	250 €
Garantie spécifique «jardin»	5 000 €	250 €
Catastrophes naturelles		Selon décrets
Dommages aux appareils électriques ou électroniques	10 000 €	250 €
Dégâts des eaux et gel	Se reporter aux CG*	Néant
Vol	Se reporter aux CG*	Néant
Vandalisme intérieur	5 000 €	250 €
Bris de vitres et glaces	5 000 €	Néant
Bris de machines et ascenseurs	5 000 €	250 €
Dommages d'effondrement	Se reporter aux CG*	25 000 €
Frais et pertes consécutifs de 20%	Se reporter aux CG*	Néant
RC propriétaire immeuble	Se reporter aux CG*	Néant
Protection juridique et recours	Se reporter aux CG*	Néant
Catastrophes technologiques	Se reporter aux CG*	Selon décrets

CLAUSES, ANNEXES ET AUTRES GARANTIES ACQUISES

Limite contractuelle d'indemnité globale en euros : 500 000 € | *CG: Conditions générales

Le texte intégral des conditions générales et particulières régissant votre adhésion peut être obtenu sur simple demande auprès de :
SAINT-PIERRE ASSURANCES, 38 rue Charles Gille, 37000 TOURS. SAS AU CAPITAL DE 303 619€ - SIRET 519 106 108 - APE 6822Z - ORIAS 11 060 653

Date : Signature :

III. Après le démarchage commerciale pour le compte du PDG, voici maintenant la vente forcée toujours au profit du PDG

Les deux documents précédents montrent :

- que les cabinets CITYA font du démarchage commercial pour le compte d'une société (Saint-Pierre Assurance) ;
- que, en plus, ces cabinets font - désormais - de la vente « ***forcée*** » auprès de bailleurs.

Ce que ne disent pas ces deux documents, cependant, est ceci :

- ces documents sont envoyés à des copropriétaires **NON** occupants qui, par ailleurs, n'ont aucun lien avec CITYA comme « ***bailleur*** » ;

- le PDG de CITYA est une société unipersonnelle (ARCHE) dont l'associé unique est Philippe BRIAND ;

- la société Saint-Pierre Assurance est une autre société unipersonnelle dont l'associé unique est… Philippe BRIAND.

Conclusion : CITYA place de force des assurances P.N.O. (souvent inutiles de surcroît, car la multirisque de l'immeuble intègre cette P.N.O. fréquemment auprès de copropriétaires, ceci au bénéficie de la société unipersonnelle de son PDG, et **SANS** indiquer ce **LIEN**…).

8. Comment les cabinets CITYA transfèrent toutes les assurances multirisques sans autorisation et sans information vers la société unipersonnelle du PDG de CITYA, Philippe BRIAND

De nombreux témoignages nous parviennent en effet : les cabinets CITYA transfèrent illégalement par centaines (sans vote d'assemblée générale et sans information sur les liens qui unissent le PDG de CITYA ? Philippe BRIAND et Saint-Pierre Assurance) les assurances des copropriétés qu'ils gèrent vers le courtier d'assurance « ***Saint-Pierre Assurance*** » situé à Tours, fief de Monsieur BRIAND.

Rappel :

1) le PDG du groupe CITYA s'appelle Philippe BRIAND.

2) Philippe BRIAND est propriétaire unique d'une société de courtage d'assurance : « ***Saint-Pierre Assurance*** ».

3) Les cabinets CITYA rapatrient illégalement vers ce courtier des centaines (peut-être des milliers) d'assurances multirisque immeuble (ni autorisation de l'assemblée générale, ni information du conseil syndical), sans jamais indiquer QUI est derrière Saint-Pierre Assurance.

4) **Petit rappel** : le courtier touche 20 à 25 % du montant de la prime comme apporteur d'affaires.

9. Comment SERGIC achète un cabinet <u>avec</u> les copropriétés ?

On sait que quand un syndic achète le « ***portefeuille*** » d'un autre syndic, le syndic sortant doit convoquer le syndicat de copropriétaires pour confirmer ou non le transfert.

Chez SERGIC, cela est trop risqué et voilà le type de résolution que ce repreneur fait insérer lors de l'élection du « ***vendeur*** ».

*« **Par ailleurs, informée de l'éventuelle opération de fusion absorption du Cabinet … par la société SERGIC l'assemblée générale déclare reconnaître la qualité de syndic de la copropriété à la société SERGIC à compter du jour de la réalisation de l'opération de fusion absorption** ».*

10. Négociation des prix du gaz : ATRIUM-Gestion fait faire le travail pour lequel il est rémunéré par un tiers (qu'il impose), ceci aux frais des copropriétés

I. La lettre d'ATRIUM-Gestion concernant la négociation des prix du gaz

Voici la lettre-circulaire :

"ATRIUM GESTION

À l'attention du Conseil Syndcial

LEVALLOIS-PERRET, le 3 décembre 2014

Mesdames, Messieurs,

La loi relative à la consommation, adoptée par le parlement le 13.02.2014 et publiée le 18.03.2014, entraîne la disparition progressive des tarifs réglementés de fourniture de gaz naturel.

<u>Les échéances pour le passage des contrats gaz en marché libre sont :</u>
Au 31/12/2014 pour un immeuble (au-delà de 15 logements) consommant plus de 200.000 kwh/an

Au 31/12/2015 pour un immeuble consommant plus de 150.000 kwh/an

L'opérateur historique, GDF SUEZ, a élaboré une offre de marché transitoire de 6 mois, du 01.01.2015 au 30.06.2015.

(...).

Nous vous recommandons de sortir des tarifs réglementés au plus tard le 01.01.2015.

Cette sortie implique de lancer une consultation auprès de plusieurs fournisseurs de gaz.

Nous avons souhaité l'encadrer avec l'assistance d'un conseil en efficacité énergétique.

Un appel d'offres a été lancé et les sociétés X, Y et Z et A y ont répondu favorablement.

Nous vous préconisons de retenir l'offre de la société X, qui s'est avérée la mieux-disante, en vue de mettre en place un nouveau contrat de fourniture de gaz d'une durée d'un an.

Sauf contre-ordre de votre part sous huitaine, nous missionnons la société X pour que vous soyez en capacité de choisir votre fournisseur de gaz avant le 31.12.2014.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

Service Gestion".

II. Quatre « *abus* » en un

Il y a dans ce courrier quatre abus

1. Tout d'abord, ATRIUM-Gestion attend le début décembre pour se préoccuper de négocier les tarifs de sortie obligatoire des tarifs réglementés du gaz pour fin décembre 2014. C'est un manque de professionnalisme certain : tous les syndics « ***normaux*** » ont engagé ces négociations depuis au moins **six mois** !

2. Par ailleurs, au lieu de faire lui-même le travail et à ses frais (ce qui rentre pourtant dans ses honoraires) ATRIUM-Gestion propose à ses 285 conseils syndicaux de passer - moyennant finances (722,40 €) aux frais des syndicats de copropriétaires - par un bureau d'études ; **oui : sept cent vingt-deux euros et quarante cents**.

3. Mais ce n'est pas tout : si le conseil syndical ne répond pas sous **HUIT jours**, le syndic missionnera lui-même (illégalement) ce bureau d'études, toujours aux frais de la copropriété.

4. Enfin, cerise sur le gâteau : ATRIUM-Gestion a décidé de ne consulter **QUE** quatre fournisseurs, dont GAZ-PROM, c'est-à-dire le bras armé d'un certain Vladimir POUTINE.