



Cabinet Lambert

La pièce manquante à votre gestion

ARC

7, rue de Thionville

75019 PARIS

A l'attention de M. Emile HAGEGE

Clichy, le 25 juin 2020

LRAR N° 1A 152 290 5175 7 + COURRIER SIMPLE

OBJET : DROIT DE REPONSE / ABUS 4659 – 19/6/2020

Madame, Monsieur,

Je viens de prendre connaissance de votre article probablement initié par la dénonciation de ~~XXXXXXXXXX~~,
présidente du conseil syndical de l'immeuble sis ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

En tout premier lieu je me permets de vous informer du fait que **nous avons démissionné de cet immeuble en raison des entraves mises par cette dame**, nous empêchant d'effectuer notre travail. A cet effet et pour votre parfaite information, je vous adresse copie de notre lettre de démission qui a été envoyée à tous les copropriétaires le 19/5/2020 (soit antérieurement à la parution de votre abus).

Voici la réponse d'un copropriétaire : « *La situation est effectivement grave car démissionner en raison de l'intervention abusive et intrusive de la Présidente du conseil syndical pour l'exécution de votre mandat n'est pas acceptable. En témoigne la succession du nombre de syndics ...qui se sont succédés. Afin de lever toute ambiguïté, je tiens à préciser que ce qui n'est pas acceptable est l'intervention abusive de la Présidente du conseil syndical et non votre démission !* ».

Je joins également quelques extraits de notre droit de réponse qui a été adressé au contrôleur des comptes mandaté par ~~XXXXXXXXXX~~ (ancien collaborateur de l'ARC - TEAMCOPRO), ceci malgré notre conseil de faire appel à vos services puisque la copropriété est adhérente à l'ARC.

DROIT DE REPONSE : nous vous remercions de bien vouloir nous adresser les demandes qui seraient restées sans réponse car, depuis notre nomination le 15/5/2019, nous avons échangé depuis 8 mois 456 mails dont 216 avec ~~XXXXXXXXXX~~, soit en moyenne un total de presque 3 mails par jour et, à notre connaissance, aucun mail n'est resté sans réponse.

DROIT DE REPONSE : dans le cas présent, nous ne voyons pas l'intérêt d'ajouter le terme « pourtant obligatoire ».

En effet, un accès client sécurisé a bien été mis en place depuis la reprise de pièces du 19 juin 2019 permettant la consultation comptable, le paiement des charges et la prise de contact avec l'équipe de gestion.

Concernant les éléments qui deviendront obligatoires à partir du 1er juillet 2020, soyez assuré que les documents en notre possession seront naturellement accessibles selon les dispositions prévues.

Par ailleurs, tel qu'évoqué lors de votre contrôle, nous avons engagé une procédure en référé article 18-2 à l'encontre de l'ancien syndic compte tenu de sa remise de pièces très incomplète et non satisfaisante suivant les textes de loi. Par conséquent, nous ne pourrions pas, tant que la procédure n'aura pas abouti, publier sur l'extranet les documents dont nous ne disposons pas.

DROIT DE REPONSE : L'article du décret que vous mentionnez indique : « Le compte 47 "Compte d'attente" doit être soldé à la fin de l'exercice ou à défaut justifié ligne à ligne. » Ainsi, les comptes d'attentes doivent être soldés en fin d'exercice, dans la négative ils devront être justifiés ligne à ligne. Les comptes d'attente évoqués datent de 2015 et ne présentent pas de justification des anciens syndics tel que vous avez pu le constater !

DROIT DE REPONSE : en effet Mme Rivollier nous a demandé une proposition de contrat début 2018 qui lui a été adressée le 16/1/2018 puis le 17/1/2018 modifiée suivant sa demande. Elle nous a ensuite recontactés le 16/10/2018 pour obtenir une proposition de contrat réactualisée qui lui a été envoyée le 24/10/2018. Toutefois, le contrat envoyé à Mme ~~XXXXXXXX~~ le 24/10/2018 comportait bien un taux horaire de 115€ TTC pour les vacations. Or, il s'avère que le contrat que ~~XXXXXXXXXX~~ envoyé à l'ancien syndic le 1er avril 2019 afin qu'il soit joint à la convocation de l'assemblée générale de nomination était celui fourni en janvier 2018, date à laquelle le taux horaire des vacations était de 95€ TTC. Le syndic va donc appliquer le montant contractuel mais déplore les agissements de la présidente du conseil syndical qui causent un préjudice financier au cabinet.

Cela étant dit, vous écrivez :

En effet, le contrat-type de syndic dresse une liste limitative de prestations ouvrant droit à une rémunération complémentaire pour le syndic.

Autrement dit, si cette liste ne mentionne pas expressément la prestation diligente par le syndic, ce dernier ne peut prétendre à une rémunération complémentaire.

Ainsi, la règle est claire : soit la prestation est mentionnée dans la liste et le syndic peut obtenir une rémunération complémentaire, soit elle n'est pas énumérée et la prestation est rémunérée alors dans le cadre du forfait.

Il me paraît impensable que le législateur ait pu prévoir le 26/3/2015 que le monde entier serait frappé par la pandémie Covid-19 début 2020.

Votre argument est donc simpliste.

Depuis 2015 les syndics savent quelles sont les prestations incluses dans leurs contrats type et lesquelles en sont exclues.

Ainsi, à titre d'exemple, tous les syndics facturaient les photocopies des convocations et des procès-verbaux d'assemblée générale avant le décret susmentionné.

En 2016, les syndics ont alors réactualisé leurs prix forfaitaires en incluant tout ou partie de ces frais.

Devrions-nous alors maintenant augmenter le prix de nos honoraires forfaitaires en prévision d'une nouvelle pandémie que les sachants nous annoncent pourtant ?

Personnellement, ayant à cœur de facturer au plus juste les clients en fonction des actions réellement menées, j'estime plus honnête de facturer des prestations exceptionnelles ponctuellement si elles ont lieu plutôt que de lisser une somme à l'année pour une hypothétique dépense. Cela risquerait de léser les copropriétaires si la situation exceptionnelle envisagée ne se produisait pas.

Aujourd'hui la situation est, comme vous le mentionnez dans votre article, totalement exceptionnelle et inédite.

Le gouvernement a déclaré l'état d'urgence dans lequel nous nous trouvons encore et il a rédigé des fiches métier pour tous les secteurs d'activité.

Les copropriétaires qui nous ont contactés très massivement avaient un besoin indispensable d'informations que nous leur avons fournies.

Les services postaux ont cessé très rapidement leur activité. En dehors du fait que le gouvernement a demandé la poursuite indispensable du paiement des factures des entreprises (y compris celles qui ont un lien contractuel ou de prestations avec les copropriétés car il en dépend parfois de la survie des entreprises). Je tiens à rappeler que le mois d'avril constitue l'échéance de paiement des primes MRI pour la plupart des immeubles.

Nous avons donc anticipé et demandé très vite aux copropriétaires de ne pas payer leurs charges par chèque (exigibles juste après le confinement), mais uniquement par virement ou prélèvement sous peine de mettre leur copropriété en difficulté de paiement et/ou en défaut d'assurance.

Je n'ose imaginer la survenance d'un sinistre conséquent dans un immeuble non assuré.

Il était donc important et urgent d'informer les copropriétaires sur ces points ainsi que sur les autres objets de nos notes.

Mes collaborateurs, tous en télétravail, n'ont pas compté leurs heures, week-ends compris pour accomplir cette tâche en supplément de celles nécessaires à la gestion courante, d'ailleurs bien plus chronophages qu'habituellement, s'agissant de téléphoner à chaque entreprise pour la moindre intervention un nombre certain de fois avant d'avoir une potentielle confirmation d'intervention, y compris en urgence.

Quant à vos propos :

La preuve en est : le Cabinet Lambert semble avoir la tête à l'envers et les yeux remplis d'euros.

S'il est louable au syndic de rassurer et d'informer les copropriétaires concernant la gestion de la copropriété (notamment la tenue des assemblées générales) et la situation professionnelle du syndic en ces temps troublés, il est fortement regrettable que le cabinet Lambert soit aussi vénal !

Le cabinet Lambert s'enrichit donc illégalement grâce au COVID-19 de 460.03€ pour ce syndicat des copropriétaires ! Multipliez ce chiffre par le nombre de copropriétés gérées par ce syndic et vous trouverez une somme exorbitante !

Voici mes remarques :

Je vous remercie d'avoir compris le sens de nos actions, nous estimons avoir un devoir de conseil et d'information.

Vous avez publié mon logo et ma marque (qui ont été déposées par mes soins à l'INPI) sans mon consentement, ce qui est illégal.

Je peux prouver que le cabinet ne s'est pas enrichi suite à ces diffusions mais a simplement compensé partiellement les frais engendrés par cette masse de travail supplémentaire.

Vous n'ignorez pas que les photocopies et autres frais (enveloppes, papier etc.) sont à la charge du syndic. Le temps passé par les collaborateurs à valider un par un tous les courriers (alors que nous disposons pourtant d'un des logiciels métier les plus performants du marché) en dehors de leurs horaires de travail est rémunéré.

Tous frais additionnés le cabinet est déficitaire sur ces envois.

En parlant d'ailleurs de bienfaisance, peut-on sortir de la caricature qui, à mon sens, ne sert ni l'ARC ni les syndicats ?

Avez-vous eu une dénonciation d'un copropriétaire relative aux opérations que j'ai organisées pendant le confinement et encore à ce jour en ma qualité de présidente du Rotary Club pour l'entraide des personnes âgées, dépendantes et vulnérables des copropriétés gérées par mon cabinet ?

Des frais alloués par le cabinet à la fabrication ininterrompue de masques pour le personnel médical sur des imprimantes 3D ?

De la distribution gratuite et massive de masques (quand les stocks des fournisseurs le permettaient), gants et gel hydroalcoolique financés par le cabinet ?

Du don à l'institut Pasteur pour la recherche d'un vaccin pour le Covid-19 ?

Des appels, parfois de plus d'une heure, passés aux gardiens et employés d'immeubles ainsi qu'aux copropriétaires en difficulté, y compris financière, pour les informer, rassurer et écouter ?

Après avoir sali mon honneur aurez-vous le courage de publier mon droit de réponse ?

En tout état de cause je vous informe que ce droit de réponse sera communiqué à tous les clients qui m'interpelleront suite à la lecture de votre article.

Mme LAMBERT C.
Présidente

