



N° 117 - 1 €  
2° Trimestre 2010  
ISSN 0292-1146

UNION FEDERALE DES CONSOMMATEURS

# Le Consommateur du 95

## Association locale UFC Que-Choisir de la Vallée de Montmorency



**Copropriétaires  
vous avez des droits !**

### SOMMAIRE

- **Editorial**
  - **Trop d'informations...  
tue l'information !**
- **Informations**
  - **Copropriétaires,  
vous avez des droits !**
  - **Autogrill s'engage...**
- **Litiges du trimestre**
  - **Michelin - Alice (Free)**
  - **GDF - Citroën - Beur FM**

**édito**

**Trop d'informations...  
tue l'information !**

Dernièrement un de nos adhérent a perdu plusieurs milliers d'Euros pour l'achat, sur "ebay.fr", d'un véhicule dont la livraison n'a jamais été faite. Renseignements pris chez ebay, il a été victime d'une arnaque dont le site l'aurait mis en garde s'il avait eu la patience de tout lire et de tout assimiler !

Il a répondu à une annonce parue sur "ebay.fr", a pris contact avec le vendeur (en dehors du site ebay ; là est l'une de ses erreurs) et, en retour, a reçu un courriel à l'entête d'ebay, lui indiquant où envoyer l'argent. C'était un faux courriel imitant ceux d'ebay. Il a payé et n'a plus entendu parler ni du vendeur, ni de sa voiture achetée, ni de son argent, bien sûr !

Pour diverses raisons, d'autres adhérents ont eu des déconvenues semblables, pour des achats importants sur ebay (ou d'autres sites). Chaque fois que nous avons interrogé ebay nous avons eu, par retour, une réponse du style "*nous ne sommes pas responsables car votre adhérent était informé des manipulations à ne pas faire*". Et, était jointe une page du site, indiquant l'erreur précise à ne pas commettre.

J'ai alors personnellement surfé sur "ebay.fr" pour vérifier ce qu'il en était de ces "avertissements". Ils sont bien présents ! Deux heures après avoir commencé à naviguer sur le site, de clics en clics, j'étais toujours en train de lire des pages et des pages de mises en garde contre les pratiques à éviter, les moyens de reconnaître les courriels frauduleux, les faux sites ebay, les méthodes pour protéger un compte, etc. etc.

A force de naviguer, parfois de repasser par des pages déjà lues, j'ai sombré, les yeux fatigués et l'esprit cotonneux. Légalement ebay se protège contre les attaques en justice, mais, pour autant, protège-t-il réellement les consommateurs ? Je suis loin de le penser car, trop d'informations tue l'information !

**Raymond CIMA**

# Copropriétaires, vous avez des droits !!

Les copropriétaires se plaignent souvent de leur syndic, à tort ou à raison. De fait, cette profession a longtemps eu mauvaise presse, au point qu'elle a été contrainte d'entamer un processus de modernisation et « d'assainissement » face à certaines pratiques pour le moins abusives et qu'on a vu parallèlement s'accroître le nombre des syndics bénévoles. Mais ce mécontentement chronique de nombreux copropriétaires s'explique aussi par une mauvaise connaissance de la loi. Avant de choisir, renouveler ou sanctionner un syndic, il faut bien cerner l'étendue de ses droits et de ses devoirs.

Isabelle LE NEVÉ

## La durée du mandat

Le mandat de syndic est limité à trois ans. L'assemblée doit donc désigner un nouveau syndic ou renouveler le mandat du titulaire au moins tous les trois ans. L'assemblée peut procéder à tout moment à la révocation du syndic. Mais en l'absence de motif réel et sérieux, celui-ci peut exiger des dommages-intérêts. A l'inverse, le syndic peut démissionner à tout moment au cours de son mandat, sous réserve d'un éventuel préavis mentionné dans le contrat ou le règlement de copropriété.

Le contrat de syndic doit préciser sa durée, sa prise d'effet, ses modalités d'exécution et les éléments de détermination de sa rémunération. Il est approuvé par l'assemblée générale à la majorité simple de tous les copropriétaires, présents ou absents.

## Les fonctions du syndic

Le syndic a les pouvoirs d'un organe exécutif. Il est ainsi notamment chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des décisions de l'assemblée générale (travaux, entretien courant, gestion du personnel, recouvrement des charges).
- d'administrer l'immeuble, de veiller à sa conservation et à son entretien.

En cas d'urgence, il doit faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Mais il doit convoquer immédiatement l'assemblée afin de faire ratifier les décisions prises. Sans décision préalable de l'assemblée et après consultation du conseil syndical, il peut aussi demander le versement d'une provision spéciale représentant au plus le tiers du devis des travaux en question.

- d'établir le budget prévisionnel du syndicat et de le soumettre au vote de l'assemblée générale. Il doit tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie.

- de percevoir les avances sur trésorerie et provisions sur travaux.

Lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, il doit soumettre au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité absolue de tous les copropriétaires présents ou absents.

- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat. L'assemblée peut décider de ne pas ouvrir un compte séparé à la majorité de l'article 25.

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

## Quelques définitions

Syndicat ?

Syndic ?

Conseil syndical ?

• **Syndicat** : le syndicat désigne, en fait, l'ensemble des copropriétaires. Son existence est obligatoire de par la loi, et est constituée dès lors qu'il existe plus de deux lots dans la copropriété. C'est l'organe décisionnel par principe de la copropriété, mais il ne s'exprime que par le truchement de son assemblée générale.

Le syndicat dispose de la personnalité civile, ce qui lui permet d'agir en justice mais également de voir engager sa responsabilité.

• **Syndic** : le syndicat peut avoir un représentant pour agir en son nom ; celui-ci est obligatoirement le syndic.

• **Conseil syndical** : copropriétaires élus par l'assemblée générale. Il est chargé d'assister le syndic et de contrôler ses actes et sa gestion.



## La responsabilité du syndic

La responsabilité du syndic est engagée devant les copropriétaires s'il n'exerce pas correctement ses fonctions ou s'il ne respecte pas les règles de fonctionnement de la copropriété. Il peut ainsi être condamné à verser des dommages-intérêts à la copropriété si ses actes ou ses négligences ont causé un préjudice financier ou contribué à la dégradation de l'immeuble.

Sa responsabilité ne peut plus toutefois être engagée si l'assemblée a approuvé les actes du syndic en accordant le quitus.

Il faut les contrôler par exemple au moment de l'approbation des comptes chaque année et les orienter notamment en proposant un ordre du jour précis. Lisez les documents comme par exemple le carnet d'entretien établi et tenu à jour par le syndic. Le syndic devra également afficher dans les parties communes le compte-rendu des décisions d'assemblée ayant trait aux travaux et à l'entretien de l'immeuble.

Quand un lot est mis en vente, le syndic doit fournir une copie du carnet à tout vendeur qui en fait la demande. Ce carnet doit être fourni par le vendeur à tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété. Ce carnet doit notamment mentionner, pour chaque bâtiment, les références des contrats d'assurance et leurs dates d'échéance, l'année de réalisation des travaux importants ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux, la référence des contrats d'assurance dommages-ouvrage en cours, les références différents contrats d'entretien en cours et leur date d'échéance, et s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel des travaux décidé par l'assemblée générale.

Soyez donc vigilants c'est vous les « clients » ne laissez pas les mains libres au syndic !!! Soyez présents et investis c'est vous qui habitez sur place et qui possédez le droit de vote alors allez à l'assemblée générale annuelle et faites entendre votre voix...

## Autogrill s'engage...

... à faire des bénéfices sur le dos des contribuables !

Cette affiche est un bon exemple résumant pas mal de choses dont on vous parle plus ou moins régulièrement :

1- ne jamais oublier d'aller lire les astérisques. Ici il renvoie à : *\* Sur une sélection de produits indiqués dans les points de vente de restauration.*

Ce ne sont pas LES prix qui ont baissé, mais... QUELQUES malheureux prix, dont le café !

2- la phrase en anglais, sans astérisque, est une arnaque de plus !

3- Autogrill, et bien d'autres, ont traduit "baisse de la TVA" par "augmentation de leurs bénéfices" au détriment des contribuables, car cette perte de revenu pour un Etat, pas loin de la faillite, coûtera cher à ceux qui paieront en impôt ses largesses. Quand on vous disait que "l'Homme est un loup pour l'Homme" !



## Des litiges !

**On ne le répétera jamais assez !**

Chaque fois que vous voulez passer une commande sur un site Internet, commencez par regarder à quelle société il appartient.

Si la société est en France, il est facile

de vérifier si elle existe réellement, par exemple sur : [www.societe.com](http://www.societe.com) Si la société est à l'étranger, méfiance ! Et si elle ne donne pas d'adresse postale, comme par exemple [www.parfumsparfumerie.com](http://www.parfumsparfumerie.com), fuyez !

Sujet connexe : savez-vous comment pratiquent certains sites arnaqueurs ?

**Ils adressent des tas de produits à prix cassés, pendant environ trois mois, ou plus, le temps que les forums disent du bien sur eux. Et, ensuite, ils ne livrent plus rien, gardent l'argent, disparaissent et rouvrent sous un autre nom.**

Maintenant que vous êtes averti, si vous avez l'esprit joueur, rien ne vous



empêche d'acheter n'importe où sur le net, mais à vos risques et périls.

#### **Pneus Michelin :-)**

**Notre courrier :** "M.P. (Villetaineuse) a acheté deux pneus Michelin le 30 décembre 2009 et ne réussit pas à obtenir, du vendeur, les documents relatifs à l'inscription sur Michelin onway, par le biais de votre site il s'est inscrit sur Michelin onway.

En mars, après crevaison il vous adresse sa facture de réparation et vous lui répondez qu'avant de faire réparer il devait contacter le n° 0969390202. Comme il nous dit n'avoir vu aucune part qu'il devait téléphoner à ce numéro avant d'engager des frais, merci de bien vouloir nous (ou lui) faire savoir où il aurait du trouver cette information."

**Réponse :** "(...) elle est sur la page d'accueil du site (...) toutefois, à titre exceptionnel et purement commercial, nous allons prendre en compte votre facture d'entretien (...)"

#### **Alice (Free) :-)**

**Notre courrier :** "Notre adhérente (Mme M. plus de 80 ans) a été démarchée en juillet 2009 et a refusé l'offre. Alice a tout de même écrasé sa ligne. Elle s'est réabonnée à France Télécom et a dû verser 50€."

**Réponse :** "(...) Je vous confirme l'annulation des factures (...) Par

*ailleurs, je vous invite à me communiquer par courrier les justificatifs d'ouverture de ligne France Télécom afin de procéder à un remboursement complémentaire (...)"*

#### **GDF :-)**

**Notre courrier :** "Notre adhérente, Mme P. nous a dit ce qui suit :

-Pour vos factures vous faites état d'index largement surestimés

-Il s'avère que vous n'avez pas fait votre dernier relevé car votre agent se serait contenté de mettre un avis de passage dans la boîte, sans sonner ; une amie présente à l'heure du passage peut le confirmer..."

**Pas de réponse**, mais nous avons écrit il n'y a que 2 mois ; c'est peu pour GDF ! Alors, patience..."

#### **Citroën :-)**

Nous recherchons des témoignages de clients ayant acheté un véhicule "stop & start" (dont le moteur, pour faire des économies, s'arrête et redémarre automatiquement lorsqu'on est à un feu rouge, par exemple).

Satisfaits ? Non satisfaits ?

S'il ne s'agit pas d'une Citroën, votre témoignage nous intéresse aussi...

#### **Radio Beur FM :-)**

Nous recherchons des témoignages d'auditeurs ayant "gagné" à l'un de leurs concours radio-diffusés.

Satisfaits ? Non satisfaits ?

### **LE CONSOMMATEUR DU 95 est édité par l'UFC-QUE CHOISIR de la Vallée de Montmorency**

Centre Culturel du Forum  
95210 SAINT GRATIEN  
Association régie par la loi de 1901

Courriel : I953@ufc-ul.org  
Internet : www.ufc-ul.org

Direction: M. CIMA

Trésorerie: Mme DARGNAT

Secrétariat: M. FOUCHÉ

Litiges: Mme CIMA  
Mme LE NEVÉ  
Mme MAAREK

Enquêtes M. BECAM  
M. PLATTEAU  
M. VAU

Dépôt légal à parution  
Numéro tiré à 600 exemplaires par nos soins  
Abonnement un an (4 numéros): 4 €  
Gratuit pour les adhérents à jour de cotisation

#### **PERMANENCES LITIGES**

Au Centre Culturel du Forum (Saint-Gratien) tous les jeudis de 19h à 19h30 (sauf vacances scolaires)

#### **Attention!**

**Notre téléphone n'est qu'un "répondeur", NON enregistreur.**

## **BULLETIN D'ADHESION-READHESION ABONNEMENT-REABONNEMENT**

Si vous êtes adhérent, ou si vous souhaitez adhérer à l'UFC Vallée de Montmorency, adressez votre chèque à l'ordre de l'UFC au Centre Culturel du Forum 95210 ST GRATIEN

NOM.....

ADRESSE.....  
.....

• **Don** :.....

• Adhésion 1 an : première année : 28€ ; réadhésion : 23€

Par notre intermédiaire, vous pouvez prendre aussi un premier abonnement à "QUE CHOISIR" à tarif réduit :

• 11 numéros + 4 hors série : 49€ au lieu de 62€. **PROFITEZ-EN !**

