

Pour une meilleure connaissance du fonctionnement du groupe FONCIA, différentes associations de copropriétaires conseillent de consulter :

- **le site de « l'ARC ».**

- **« Allo Foncia »**, (site créé pour donner la parole aux particuliers, locataires ou copropriétaires afin qu'ils puissent s'exprimer sur **les problèmes** ou **satisfactions** rencontrés lors de contacts avec FONCIA).

Le fait d'étaler ses problèmes sur internet est un vecteur important de la multiplication de la population informée.

Complément d'information suite à l'Assemblée Générale du Lien de Concy du 6/12/2016

(Liste non exhaustive des problèmes rencontrés avec FONCIA via le site « Allo Foncia » et l'ARC- UNARC).

Refus de transmettre la liste d'émargement à l'AG à tout copropriétaire qui le demande

- ♦ **abus-ARC n°3388 du 21/03/2013** = 3 mois pour obtenir une feuille de présence (Foncia Cap d'Agde)

- ♦ **abus-ARC n°3670 du 2/04/2014** = refus de communiquer le feuille de présence arguant la confidentialité des adresses des copropriétaires.

- ♦ **Abus-ARC n° 3687 du 1/05/2014** : nouvelle sanction pour Foncia qui dit « *vouloir protéger les données personnelles* ».

Mais, dans SES CONTRATS, FONCIA n'hésite pas à vendre les données personnelles des copropriétaires :

Exemples :

- ♦ **abus-ARC n° 2017 du 24/01/2012** : Nouveau contrat FONCIA : **FONCIA vend ses fichiers et toutes les données concernant ses clients.**

- ♦ **abus-ARC n°3965 du 14/04/2015** : contrat FONCIA- Courcelles , conditions générales : « **les données à caractère personnel recueillies par l'agence responsable du traitement font l'objet d'un traitement automatisé destiné à la gestion de copropriétés, à la gestion des copropriétaires et à la réalisation d'opérations relatives à la prospection et plus généralement à l'ensemble des démarches nécessaires à l'exercice des missions découlant du présent contrat.**

Données destinées à l'agence. Sauf opposition de la part des copropriétaires ces derniers acceptent que certaines de leurs données soient transmises aux entités FONCIA à des fins de prospection ou à des partenaires dans le cadre des activités liées à l'exécution du mandat ».

compte bancaire séparé

- ♦ **abus –ARC n° 4080 du 26/02/2016**, compte bancaire : **Foncia a décidé unilatéralement de transférer les fonds de copropriétés de la banque BRED à la Banque Populaire Rives de Paris en indiquant qu'il s'agira d'un « vrai compte banque séparé ».**

Au sein de la Banque Populaire se distingue une « **agence d'économie sociale et institutionnels** » (AESI).

Cette agence est dédiée à FONCIA: sur les relevés de compte remis par FONCIA aux conseils syndicaux concernés, on peut lire : « **AESI FONCIA, 80 avenue de France, 75013 Paris** ».

Les fonds des copropriétés gérées par différentes agences FONCIA sont tenus par une même agence bancaire et un conseiller « **dédié, Eric Chaumont** ».

Remarque : l'ARC a reçu une convention de compte émanant de cette agence bancaire, signée le 29/12/2015 après que le Conseil Syndical ait demandé depuis 2013 la preuve de l'ouverture du compte bancaire séparé à son agence FONCIA.

- ♦ **abus-ARC n°4086 du 11/03/2016**, compte bancaire : **FONCIA a de la suite dans les idées (suite)**

Suite à publication de l'abus n°4080 relative à l'AESI, plusieurs témoignages de conseillers syndicaux nous ont été transmis.

Réponse de Eric Chaumont, conseiller Professions Réglementées Immobilières (AESI) à l'interrogation d'une présidente de CS : « **Il est convenu tant avec ma direction qu'avec ma hiérarchie qu'il appartient aux seuls cabinets d'apporter des réponses aux questions posées par les représentants des Syndicats de copropriétés** ».Il va sans dire que je compléterai ma réponse **au cabinet et à lui seul** si des éclaircissements étaient nécessaires.

ARC : dans l'ensemble des situations dont nous avons connaissance, quand un CS réclame à FONCIA la convention de compte , ce dernier ne remet que les conditions particulières du compte courant qui précise que « le client déclare avoir pris connaissance, lu, compris et accepté sans réserve , ajout, modification ou correction, de l'intégralité des conditions générales régissant le présent contrat en vigueur à ce jour, ainsi que les conditions tarifaires en vigueur à ce jour ».

Il est ajouté la clause suivante : « à cet effet le client reconnaît avoir obtenu indépendamment des conditions générales du présent contrat sur support durable ».

Le document est extrêmement succinct et renvoie aux conditions générales qui, à priori détermineraient le champ juridique de cette convention : si l'on cherche sur le site internet de la banque populaire avec le numéro CPR 0201401 ...ils n'y figurent pas alors qu'on y retrouve d'autres types de conventions.

Rappelons qu'un compte propre à la copropriété présente de multiples avantages pour les conseils syndicaux : suivi précis de la gestion grâce au relevé bancaire, suivi des prélèvements d'honoraires du syndic etc. C'est indispensable pour une bonne gestion de la copropriété.

contrat de syndic

♦ **abus -ARC n°3915 du 11/02/2015, renouvellement du contrat de syndic : comment FONCIA tente d'échapper à la vraie concurrence et à la loi ALUR :**

Rappelons que la loi ALUR impose la mise en concurrence du syndic dont le mandat arrive à échéance sauf si le CS explicitement le justifie. Au minimum un syndic supplémentaire doit être présenté à l'AG amenée à se prononcer sur le choix d'un autre syndic (2 en cas de nouvelles copropriétés).

Or FONCIA a présenté 4 possibilités : 1 reconduction pour 1 an, ou 2 ans, ou 3 ans ou ...pas de syndic du tout !

Son argument en faveur du contrat de 3 ans : pas d'augmentation du contrat pendant 3 ans mais cela cachait une augmentation généralisée des prestations hors contrat (ente 10 et 30%) ceci dès la 1^{ère} année !

♦ **abus ARC- n°4162 du 8/11/2016, Comment le cabinet FONCIA-SEGG essaye de passer en force son contrat :**

Lors de l'élaboration de la loi ALUR, les législateurs ont prévus la publication d'un décret pour que les syndicats suivent impérativement une formation continue afin de pouvoir renouveler leur carte professionnelle.

L'article 25-1 de la loi du 10/07/1965 précise que dans le cas où plusieurs contrats de syndicats sont présentés, l'AG doit se prononcer sur chacun d'eux d'abord à la majorité absolue (art.25) puis à défaut de vote favorable à la majorité relative (art.24).

Foncica -SEGG a présenté la résolution ainsi : « désignation du cabinet Foncica-Segg : art.25 (possibilité d'une 2^{ème} lecture immédiate art.24 selon art.25-1) » afin d'éviter la présentation d'un syndic concurrent.

Pour éviter ce problème, lorsqu'il y a mise en concurrence du syndic, il ne pas accorder de fonction au syndic sortant (en général il est nommé secrétaire). Le président de séance doit présenter, en premier, la proposition de contrat sélectionné par le CS. Il doit aussi être présenté en 1^{er} dans la convocation. Rien n'interdit au président de séance de modifier l'ordre des questions. (cour de cassation 3^{ème} chambre civile du 5/11/2014).

PROWEN : filiale FONCIA

♦ **communiqué de presse du 12/01/2016 : La nouvelle filiale de FONCIA qui va encore « nous chauffer les esprits »**

Depuis des années Foncia crée plusieurs filiales de Services Annexes afin d'augmenter les profits de son groupe (Assurimmo, Services 24/24 etc.).

Avec l'entrée en vigueur du contrat type de mandat de syndic (limitant les prestations particulières) le groupe FONCIA annonce une maîtrise de l'augmentation des honoraires de bases tout en créant, en parallèle, des filiales qui elles, facturent des prestations relevant normalement de la gestion courante du syndic.

Exemple : PROWEN qui réalise des appels d'offres auprès des fournisseurs de gaz* pour le compte des copropriétés gérées par Foncia ; celui-ci joint aux convocations des AG des copropriétés qu'il gère, une proposition de convention liant PROWEN au syndicat des copropriétaires.

Ce contrat, contraint le syndicat des copropriétaires a passé en exclusivité par PROWEN qui refuse d'être mise en concurrence et pour cause : elle perçoit sa rémunération directement du fournisseur de gaz ayant obtenu le marché sur la base de 0,72 cts d'euros TTC par mégawatt/heure et ce, indépendamment des réelles économies négociées.

Ceci permet à Foncia d'échapper au verrou prévu par le décret d'application de la loi HOQUET qui proscrit à un syndic « de recevoir directement ou indirectement , d'autres rémunérations à l'occasion des opérations dont il est chargé . »

Ainsi pour Foncia, la rémunération de sa filiale est garantie sans s'engager sur le résultat !

***FONCIA, l'ARC et le gaz :** l'article de l'ARC du 9/9/2014 corrige les allégations inexactes et insuffisantes du groupe FONCIA sur la négociation des tarifs libre du gaz domestique, article repris par « le Monde », « Mon-immeuble.com ».

L'article conclut « **qu'il n'est nul besoin d'être géré par un gros syndic pour obtenir des prix très bas** ».