ENQUÊTE SUR LES SYNDICS DE COPROPRIÉTÉS -1-

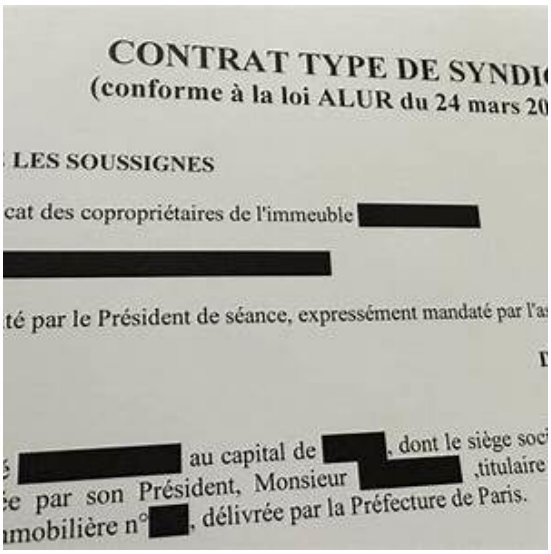
MédiaChartres, à débuté une enquête de fond, sur les « **agissements** » de certains



syndics de copropriétés locaux et les premiers résultats sont **édifiants** !

Nous avons interrogé de nombreux propriétaires dépendants de ces syndics et les témoignages vont tous dans la même direction.

Des actes « **obscures** » facturé à prix d'or, des attitudes toujours « borderlines », des prestations fantômes (visites annuel et comptes rendus, charges surévalués, etc), **des documents et renseignements appartenant légalement aux propriétaires** comme, le (**prés-état daté, et l'état daté**) qui s'imprime en un clic de sourie et facturé prés de … **400 euros** ?


CONTRAT TYPE DE SYNDI
(conforme à la loi ALUR du 24 mars 20
LES SOUSSIGNES
cat des copropriétaires de l'immeuble [redacted]
[redacted]
té par le Président de séance, expressément mandaté par l'a
[redacted] au capital de [redacted], dont le siège soci
e par son Président, Monsieur [redacted] ,titulaire
mobilière n° [redacted], délivrée par la Préfecture de Paris.

Travaux imposés avec « **prestataires habituels** » et avec appels de fonds anticipés (de la trésorerie à moindre frais).

Travaux rarement effectué dans les temps, mais faisant office de banquier.

Une liste non-exhaustive et nous reviendrons très largement sur ce sujet (…)

A lire:
https://www.lemonde.fr/argent/article/2020/10/09/copropriete-six-armes-pour-reprendre-le-pouvoir-face-au-syndic_6055345_1657007.html

Et:
https://www.dismoimondroit.fr/comment-regler-un-conflit-avec-son-syndic-de-copropriete/

Ou encore:
https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A15189

Et pour finir:
https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=GPAnlemkx-LcZB5BEMRqAPxnFFJbCxjZfqxFzwqAFRg=

-Le temps va très sérieusement commencer à se couvrir pour les Syndics, à partir du 01/01/2022

« ***Journal officiel*** **du 9 septembre 2021**« .

MédiaChartres, vous dévoilera, comment les « **officines de l'obscure** » se font aider par des « partenaires » aussi « **scrupuleux** » qu'eux, Notaires, Artisans, fonctionnaires, Mairies etc

Une enquête et un dossier, qui passionne MédiaChartres !

Martine Leroy

UNE PRESSE LIBRE ET INDÉPENDANTE

MédiaChartres, est un média indépendant, qui existe pour la passion d'un journalisme libre, honnête, au service d'un public avide de vérité et à l'écoute de la société.



–Une information libre et pluraliste est l'ultime condition de la démocratie-

Aujourd'hui menacée par un système médiatique dominant qui nous inflige un agenda informatif aux ordres.

Elle est menacée par une concentration sans précédent des grands médias aux mains d'une petite dizaine de grandes fortunes qui imposent un complet diktat (…)

Avec les aides et financements publiques:

https://data.culturecommunication.gouv.fr/explore/dataset/aide

s-a-la-presse-classement-des-titres-de-presse-aides/table/?q=&disjunctive.annee

Dans les régions, ce sont les titres indépendants qui viennent bousculer par leurs enquêtes,

une presse régionale souvent en « situation de monopole et dépendante des pouvoirs locaux« .



Avec de faibles moyens financiers et une farouche volonté, cette presse indépendante enquête, se bat, raconte, innove et dévoile !

Pour soutenir la presse indépendante, regardez-la, écoutez-la, lisez-la, partagez-la !

Yves Dubois

MédiaChartres vous ouvre ses

colonnes.

Vous souhaitez contacter **MédiaChartres**, vous avez une « info » à nous communiquer, vous êtes victime d'un problème administratif (**non personnel**) ou témoin d'un événement ?

N'hésitez pas, à nous laisser vos coordonnées et le sujet (en quelques lignes) qui vous motive, nous vous contacterons le plus vite possible, merci.

CONTACT: **mediachartres.fr@orange.fr**



A bientôt.

La Rédaction

LA PRIME « CARBURANT », INFO

MédiaChartres vous informe sur la prime « indemnité

inflation », liée à la hausse



du pétrole/des carburants et des matières premières.

Qui aura donc droit au “coup de pouce” de 100 euros sur son budget ?

La mesure, **annoncée jeudi 21 octobre par le premier ministre Jean Castex**

Qui est concerné ?

Le gouvernement, a limité la mesure aux Français gagnant moins de 2000 euros net mensuels, soit 38 millions de personnes (selon Matignon).

Au lendemain des annonces du porte-parole du gouvernement, ‘**Gabriel Attal’** a expliqué que l’indemnité bénéficierait à “la moitié des Français qui travaillent”, 70% des retraités et “deux tiers” des étudiants. Cela ne veut pas dire que les Français qui sont au-dessus de ce seuil n’ont pas de difficultés, a-t-il ajouté, mais ”à un moment vous devez faire des choix”. Il à rappeler les autres mesures « supposées » avoir amélioré le pouvoir d’achat des Français, comme la suppression de la taxe d’habitation !

Dans le détail, “l’indemnité inflation” concerne:

- **Les salariés du privé et du public**

- **Les fonctionnaires**
- **Les indépendants**
- **Les chômeurs**
- **Les retraités**
- **Les apprentis**
- **Les étudiants boursiers**
- **Les étudiants fiscalement autonomes**
- **IMPORTANT: y a-t-il des démarches à faire et quand sera-t-elle versée?**

NON, cette indemnité sera versée en une fois et automatiquement, sans aucune démarche nécessaire et quelle que soit la catégorie concernée.

La Suite Après Cette Publicité

Mais tout le monde ne la recevra pas en même temps. Pour l'instant, deux échéances ont été fixées: fin décembre 2021 pour les salariés du privé et au cours du mois de janvier 2022 pour ceux de la fonction publique.

Pour les chômeurs, les retraités et les indépendants, la prime sera versée "un peu plus tard", entre le mois de janvier et celui de février 2022.

Aucune date pour l'instant n'a été annoncée pour les apprentis et les étudiants.

Claude Harffi

CHANGEMENT D'HEURE,

Pour info (pratique), MédiaChartres vous rappel

que:



« Passage à l'heure d'hiver »

Source – Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre).

Le passage à l'heure d'hiver se déroulera dans la nuit du samedi 30 octobre au dimanche 31 octobre 2021. La montre doit être reculée d'une heure : à 3 heures du matin, Il sera alors 2 heures. Il faudra donc enlever 60 minutes à l'heure légale.

Ajouter à mon calendrier

Pour mémoire:

Le changement d'heure a été instauré en France à la suite du choc pétrolier de 1973-1974. Depuis 1998, les dates de changement d'heure ont été harmonisées au sein de l'Union européenne. Dans tous les pays membres, le passage à l'heure d'hiver s'effectue le dernier dimanche d'octobre et le passage à l'heure d'été, le dernier dimanche de mars.

Rappel : En **mars 2019,** les eurodéputés ont voté pour la suppression du changement d'heure saisonnier. **Cette réforme devait prendre effet en 2021**. Mais la fin du changement d'heure a ensuite été ajournée par la crise sanitaire du

Covid-19 et un avis défavorable du Conseil européen. Le texte n'a toujours pas été réexaminé à ce jour !

Textes de loi et références

- Directive 2000/84/C du Parlement européen et du Conseil du 19 janvier 2001 concernant les dispositions relatives à l'heure d'été

Pour en savoir plus

- Vers la fin du changement d'heure en 2021 ?

  Parlement européen

- 2 103 999 participations à la consultation citoyenne sur la fin du changement d'heure

  Assemblée nationale

  Sandra Michelle

LA VIE, N'EST PAS TOUJOURS ROSE !

Au lendemain des « **Foulées roses** » de ce Week-end, **MédiaChartres** se félicite de la très belle réussite de

l’événement, un grand **BRAVO !**

Mais, (il y à toujours un « mais »), **MédiaChartres** voudrait brièvement revenir, sur l’envers du décor.



Le parcours avait été balisé par des panneaux « **interdiction de stationner** » hors délai légal de **7 jours** et **invisibles pour beaucoup**, et **nul trace de l’arrêté municipal** (notre reportage en atteste).

Dans ce « saumâtre » et « nauséabond » contexte, **la Police Municipale** à fait enlever en fourrière des véhicules (qui ne gênaient en rien).

Pas sûr, que les intéressés (es) soient désormais, enclins à faire un don ?

MédiaChartres, avait déjà soulevé le problème de la conformité des affichages et de **certains privilèges** dans de précédentes publications (exemples).



https://mediachartres.fr/2021/06/06/le-stationnement-et-les-privileges/

https://mediachartres.fr/2021/07/19/tolerance-pour-certains/

https://mediachartres.fr/2021/07/05/zone-de-non-droits/

Et ce rappel des obligations légales, à destination des « amnésiques » ou « ignorants » … volontaires !

https://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/p1_1417446/le-maire-et-les-regles-de-circulation#:~:text=Le%20code%20g%C3%A9n%C3%A9ral%20des%20collectivit%C3%A9s%20territoriales%20permet%20au,%C3%A0%20certaines%20cat%C3%A9gories%20d%E2%80%99usagers%20ou%20de%20v%C3%A9hicules%20

Le manifeste concernant **« le parcourt » de récupération d'un véhicule mis en fourrière**, devant figurer dans le magazine **Votre Ville, n'a pas jamais été publié ?**

« Votre Ville« , à bien d'autres sujets plus graves et importants, il suffit de le parcourir, pour être fixé !

Alexandra Simoni

UN VENT DE JUSTICE.

Après le récent passage de l'Association **ANTICOR 28,** sur les ondes, de la **Radio RTV Dreux.**



À écouter en intégralité : **http://rtv-dreux.fr/podcast/**

MédiaChartres a rencontré pour vous, l'équipe dirigeante de l'Association, pour l'**Eure-et-Loir.**

Bien que très discrète et peu loquasse, nous avons quand même quelques « indiscrétions », comme le dossier de l'ex-Maire de Dreux '**Gérard Hamel**', et de saisir le Procureur de la République (en date du 29 septembre dernier) **pour « suspicions de subventions illégales »** à Étampes ?

https://actu.fr/ile-de-france/etampes_91223/etampes-anticor-saisit-la-justice-et-denonce-une-gestion-financiere-desastreuse-de-la-ville_45686101.html#:~:text=Le%2029%20septembre%202021%2C%20l%E2%80%99association%20de%20lutte%20contre,gestion%20financi%C3%A8re%20de%20la%20commune%20d%E2%80%99%20%C3%89tampes%20%28Essonne%29.

Nous avons (bien sûr) essayé de savoir, si Chartres figure dans les « projets » de l'Association ?



Mais discrétion oblige, rien n'a filtré, sauf notre attention pour « repérer » un volumineux dossier annoté … « CHARTRES« .

« La justice, c'est comme la Sainte Vierge. Si on ne la voit pas de temps en temps, le doute s'installe » !



Et ceci, la veille des « états généraux de la justice« , voulu par le Président E. Macron.

https://www.huffingtonpost.fr/entry/avec-ses-etats-generaux-de-la-justice-macron-compte-sur-vous_fr_61697c12e4b079111a48ffa2

Dossier à suivre.

Martine Leroy

LA RUBRIQUE « PRATIQUE », LES

BANQUES …

MédiaChartres, s'informe et vous fait profiter de ses « découvertes » (…)

Découvert bancaire : définition et frais pratiqués par les banques

Le découvert bancaire, qui intervient quand le solde de votre compte devient négatif, est un service utile quand votre banque l'autorise, pour gérer une fin de mois difficile ou une grosse dépense ponctuelle. Mais il peut aussi vous coûter très cher s'il n'est pas utilisé avec discernement.

Qu'est-ce que le découvert bancaire ?

La fin de mois approche, et le montant que vous avez dépensé dépasse celui de vos rentrées d'argent. Le solde votre compte bancaire passe alors en territoire négatif : vous êtes à découvert. Ça n'a rien d'exceptionnel : c'est le cas, chaque mois, de **4 Français sur 10**.

Dans ce cas, votre banque a deux réactions possibles : soit elle accepte de payer les opérations qui se présentent sur le compte à découvert ; soit elle refuse et les opérations restent impayées. **Le découvert, en effet, n'est pas un droit, mais un service, une forme de crédit inscrit dans la**

convention de compte, et en contrepartie duquel votre banque va vous facturer des frais. Elle vous accordera d'autant plus facilement un découvert qu'elle vous considère comme un client fidèle et solvable, parce que vous domiciliez chez elle des revenus réguliers, ou que vous y possédez d'autres comptes.

Le découvert, lorsqu'il est autorisé, a peu de conséquences : quelques euros, au maximum, d'intérêts débiteurs (**des agios dans le langage courant**). En revanche, s'il n'est pas autorisé, ou s'il dépasse le montant autorisé, ou encore s'il dure trop longtemps, **les conséquences peuvent être très lourdes.**

Quels sont les différents types de découvert ?

Rappel : rien, dans la réglementation, n'oblige votre banque à vous accorder un découvert, c'est-à-dire à vous avancer l'argent permettant de couvrir les dépenses qui placent votre compte en position débitrice. Si elle accepte de le faire, elle doit en revanche se référer au cadre fixé, notamment, par le code de la consommation. Celui-ci distingue **deux cas de figure** :

- **L'autorisation de découvert**, où le « prêteur autorise expressément l'emprunteur à disposer de fonds qui dépassent le solde du compte de dépôt de ce dernier ».
- **Le dépassement**, qui est « un découvert tacitement accepté en vertu duquel un prêteur autorise l'emprunteur à disposer de fonds qui dépassent le solde de son compte de dépôt ou de l'autorisation de découvert convenue ».

Les conditions d'utilisation du découvert (en particulier son plafond et sa durée) doivent être détaillées dans la **convention de compte** qui lie la banque et son client. Attention : l'autorisation de découvert inscrite dans la convention peut être à durée indéterminée, c'est-à-dire que le

client peut avoir recours au découvert à tout moment. Cela ne veut pas dire qu'il peut rester en permanence à découvert.

On distingue **trois types de découvert**, selon la durée durant laquelle le compte reste dans le rouge :



- **la facilité de caisse de moins d'un mois ;**
- **le découvert occasionnel de 1 à 3 mois ;**
- **le découvert de plus de trois mois.**

La facilité de caisse

L'expression « facilité de caisse » n'est pas très employée. C'est pourtant la forme de découvert la plus répandue, que désigne dans le langage courant l'expression « découvert autorisé ».

Il s'agit généralement d'une **autorisation permanente** de faire passer son compte dans le rouge, à condition de respecter des limites de montant et de durée. Cette autorisation de découvert figure dans la convention de compte. Elle est souvent accordée par défaut, par exemple dans le cadre d'une offre groupée de services (un « package »).

La durée maximum pour rembourser une facilité de caisse est d'un mois « en général ». Le solde du compte ne peut donc pas rester négatif trop longtemps, et surtout pas en permanence. Les banques limitent d'ailleurs l'utilisation de la facilité de caisse, souvent à 15 jours par mois.

Le montant, lui, dépend du client. Il est généralement calculé

en fonction des rentrées d'argent mensuelles sur le compte, afin que ces dernières puissent facilement couvrir un éventuel passage dans le rouge. Vous pouvez toutefois choisir de limiter ce montant au strict minimum, ou tenter de négocier avec votre banque un découvert plus élevé, en justifiant cette demande.

Le découvert occasionnel de 1 à 3 mois

Votre situation financière ne vous permet pas de repasser dans le vert au terme du délai prévu par votre convention de compte ? Votre solde négatif dépasse le montant de votre facilité de caisse ? **Attention : votre banque peut, à partir de ce moment, choisir de ne plus payer les opérations se présentant sur le compte**. Vous vous exposez donc à des incidents de paiement **(refus de chèques ou de prélèvement) qui donnent lieu à la perception de frais très coûteux**.

Elle peut aussi choisir, pour éviter la dégradation de votre situation, de vous accorder un **découvert occasionnel**, une avance supplémentaire exceptionnelle destinée à couvrir ces dépenses. **Elle n'y est toutefois pas contrainte** : sa décision dépendra de votre profil et de votre historique au sein de la banque.

Si la dégradation de votre situation est prévisible ou récurrente, il est toujours préférable de contacter votre banque le plus tôt possible et de lui demander une autorisation de découvert spécifique. Elle pourra, le cas échéant, être pérennisée. Dans ce cas, le découvert est formalisé par un avenant à la convention. En amont de la signature, votre banque doit vous communiquer les caractéristiques du crédit (durée, taux, frais).

Le découvert de plus de 3 mois

Si la situation débitrice persiste au-delà de 3 mois, **le découvert devient, au regard de la réglementation, un crédit à la consommation à part entière**. Votre banque doit donc

impérativement vous proposer une offre de crédit, qui vous permettra d'échelonner les paiements destinés à rembourser l'avance, à un taux beaucoup plus avantageux que celui des intérêts débiteurs.

Des informations obligatoires

Vous ne savez plus quel est le montant de votre découvert autorisé, ni à combien s'élève votre taux débiteur ? Votre banque a l'obligation de faire figurer ces deux informations sur vos **relevés de compte**.

Dans le cas d'un dépassement significatif de l'autorisation de découvert qui se prolonge au-delà d'un mois, vous devez également être informé, sans délai, par écrit (ou sur un autre support durable), du montant de ce dépassement, du taux débiteur et de tous frais ou intérêts qui vous seront appliqués.

À consulter : La protection des consommateurs en matière de crédit

Combien coûte un découvert ?

Dans le cadre d'une autorisation de découvert

Vous avez fini le mois dans le rouge, en restant dans les limites de montant et de durée définies dans le cadre de votre autorisation de découvert ? Pas d'inquiétudes : votre banque se contentera de vous facturer des intérêts débiteurs, qu'on appelle communément des agios. Les taux pratiqués dépendent des banques. Ils sont en général plus faibles dans les banques en ligne (autour de 8%). Dans les banques traditionnelles, ils peuvent se rapprocher des taux d'usure, mais en aucun cas les dépasser. Dans tous les cas, ces agios ne représenteront que quelques euros au maximum.

À consulter : les taux des découverts autorisés ou non autorisés dans les banques

Attention aux frais annexes

Certaines banques facturent l'accès à une autorisation de découvert. Celles-ci accordent aussi, en général, une **franchise d'agios**, c'est-à-dire un seuil en dessous duquel les intérêts débiteurs ne sont pas facturés.

À l'inverse, certaines banques prévoient un **minimum de perception d'agios** (ou minimum forfaitaire) : en cas de découvert même minime, elle vous prélève ce montant forfaitaire (3 ou 4 euros, voire plus) s'il est supérieur au montant réel d'intérêt débiteur calculé. **Une pratique contestée**.

En cas de découvert non autorisé

Relativement indolore lorsqu'il est maîtrisé, le découvert peut en revanche coûter très cher en cas de dérapage.

Si votre banque tolère le dépassement et vous accorde une autorisation occasionnelle, elle va d'abord pratiquer un taux débiteur supérieur à celui du découvert autorisé. Elle va également facturer, à chaque opération se présentant sur le compte en position débitrice, une commission d'intervention. Elle rémunère ainsi en quelque sorte **l'arbitrage du conseiller qui accepte de laisser passer l'opération**.

Les banques ne peuvent pas facturer cette commission d'intervention à leur guise. Depuis 2014, son montant unitaire est plafonné à 8 euros, et son cumul à 80 euros par mois.

Combien coûte la commission d'intervention dans votre banque ?

Votre banque peut également faire le choix de **rejeter l'opération se présentant sur le compte** (sauf s'il s'agit d'une opération par carte bancaire, irrévocable une fois

qu'elle a été autorisée). C'est le scénario « catastrophe » : ce refus d'honorer les paiements entraîne la facturation, en plus des agios et des commissions d'intervention, d'une série de **lettres d'informations** et de frais de rejets (de prélèvements, de chèques, etc.), dont le total peut rapidement s'élever à plusieurs centaines d'euros et entraîner une interdiction d'émettre des chèques.

Les frais d'incidents plafonnés

Pour limiter la cascade de frais qui accompagnent les incidents de paiements, les pouvoirs publics ont mis en place des plafonnements. Les frais de rejets de chèque sont ainsi capés à 30 euros pour les chèques d'un montant inférieur ou égal à 50 euros, 50 euros pour les chèques de montant supérieur. Le prix d'un rejet de prélèvement ne peut excéder le montant de l'opération, dans la limite de 20 euros.

Certains plafonds ne concernent que les **clients considérés comme financièrement fragiles**. Pour eux, le prix de la commission d'intervention est limité à 4 euros par opération, et à 20 euros par mois en cumul (contre 8 et 80 euros pour les autres). Depuis 2019, ils bénéficient également d'un plafonnement général des frais d'incidents, à 25 euros par mois, voire à 20 euros par mois et 200 euros par an pour ceux qui souscrivent à une offre bancaire spécifique.

Comment éviter les frais de découvert ?

Pour éviter de subir la cascade des frais de découvert, la meilleure solution est bien évidemment **d'éviter d'être dans le rouge**. Si vous avez des difficultés à boucler vos fins de mois, **calculez votre reste à vivre**, c'est-à-dire ce qui vous reste chaque mois une fois que vous avez payé vos charges fixes (factures, impôts, transport, etc.) et vos mensualités

de crédit. **Et essayez de vous y tenir.**

Si le dérapage est inévitable, il existe **plusieurs solutions pour limiter les frais** :

- **négocier une autorisation de découvert** avec votre banque ;
- si vous avez de l'épargne disponible, virer de l'argent de manière préventive sur le compte ;
- si vous faites face à de fortes dépenses ponctuelles, contracter un **prêt personnel**, généralement moins coûteux qu'un découvert.

Autre conseil : en période de découvert, éviter autant que possible de multiplier les chèques ou les petits paiements par carte. Utilisez, autant que possible, les espèces pour vos dépenses du quotidien, en attendant des jours meilleurs.

Serge Maloude

AU RALENTI !

Vous êtes nombreuses et nombreux, à nous demander pourquoi nous avons ralenti les publications **MédiaChartres**.



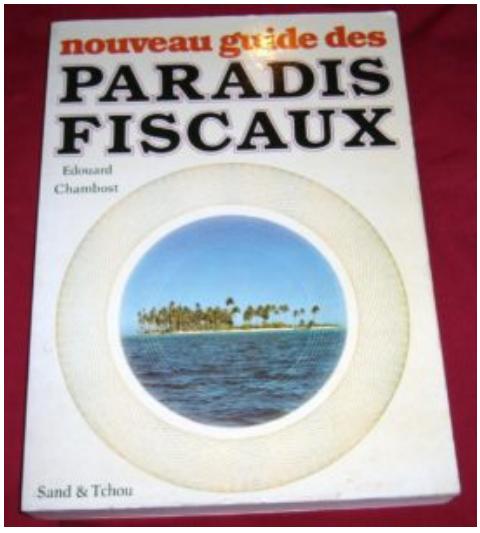
Pour ne rien vous cacher (**contrairement à beaucoup**), étant membre du syndicat qui à enquêté et révélé l'affaire des « **PANDORA PAPERS**« , nous étions (comme vous pouvez vous en

douter), »**légèrement occupé**« .

Nous vous prions, de bien vouloir nous excuser, pour ce bref arrêt du son et de l'image, mais il nous semble, que cela en valait la peine.

https://www.huffingtonpost.fr/entry/pandora-papers-dou-vient-ce-chiffre-de-11-300-milliards-de-dollars_fr_615b1c04e4b05040d1ddd62f

Les choses devraient rapidement, reprendre un cycle normal.



La Rédaction

Non mais, à l'eau quoi…!

MédiaChartres a testé pour vous (incognito) le complexe

aquatique L’**Odyssée de Chartres,** très beau park





Après avoir monté quelques marches, nous constatons que certaines sont fissurées ou cassées, et les morceaux de béton sont apparemment là depuis des mois, sans que personne du service d’entretien n’intervienne (…)
Plus haut, la verrière qui éclaire les vestiaires, garde encore les stigmates d’anciennes coulées d’eau, surement une période ou il y avait une fontaine pour rendre le lieu accueillant ?

Après un très bon accueil des hôtesses, **MédiaChartres** se retrouve dans les vestiaires et dans les douches (une sur deux fonctionne de temps en temps).
Enfin on arrive dans l’eau (plouf !).
La rivière, le petit et le grand bassin ainsi que celui pour les enfants et la partie ludique sont agréables avec du personnel qualifié et aimable **TOP !**
Nous voici à l’extérieur, « on » nous dit « que le toboggan ne fonctionne que quelques jours par semaine et qu’il faudra revenir », idem pour la piscine à vagues, étonnant, non ?

Reste le grand bassin extérieur, agréable et très bien chauffé mais qui n'est pas bâché la nuit (car il y aurait un problème ?) ainsi le soir, ont chauffe « la lune et les étoiles ».

Et sans parler, de la fosse de plongée …

QUEL GÂCHIS comment peut-on créer un ensemble « Olympique » comme celui-ci et le laisser se dégrader, les clients et habitants doivent-ils payer les erreurs de gestion et de non-entretien du complexe, qui devait être à l'origine … **le plus grand et le plus beau ?**

F. G

Chartres métropole
L'ODYSSÉE
complexe aquatique & patinoire