Version 01/04/2025

Conditions générales et modalités pour le logiciel syndic

Par « licence d'utilisation », on entend : le droit non exclusif et non transférable qui permet au Client d'utiliser le progiciel Organimmo PROPERLY SYNDIC (anciennement appelé ORGANIMMO SYNDIC) d'une manière prévue par ORGANIMMO et limitée à l'utilisation pour la gestion des bâtiments actifs (ACP) tels que définis dans la liste de prix en vigueur. Le Client déclare avoir suffisamment pris connaissance des possibilités et limitations du logiciel concerné dénommé PROPERLY existant au moment de l'achat et déclare les accepter. Le logiciel peut être proposé sur un environnement au choix.

Par « unité », on entend chaque entité distincte dans un bâtiment activement géré par le Client, telle qu'établie par l'acte de base du bâtiment/complexe et à laquelle des parties communes sont attribuées. Pour pouvoir déterminer les unités, le Client s'engage à fournir l'acte de base et tout éventuel acte de base modificatif à Organimmo sur demande. Organimmo s'engage à utiliser ces actes uniquement et exclusivement pour la détermination du nombre d'unités.

Par « bâtiment activement géré par le Client », on entend : un bâtiment comprenant une association de copropriétaires, créé en tant que tel dans la base de données du logiciel et au sein duquel le Client effectue des transactions via le logiciel, en vue de la gestion du bâtiment et d'une manière prévue par ORGANIMMO dans le logiciel.

De telles transactions peuvent consister en l'attribution de factures, le relevé de compteurs, l'établissement de décomptes, l'organisation d'assemblées générales (numériques), la gestion de dossiers, sans que ces exemples soient limitatifs et/ou obligatoires. Une fois qu'un bâtiment est désigné comme « non actif » par le Client dans le logiciel, plus aucune transaction ne peut être effectuée via le logiciel dans ce bâtiment et/ou ses composantes, seuls les historiques peuvent encore être consultés. Un tel bâtiment déclaré « non actif » par le Client n'est plus comptabilisé comme bâtiment activement géré par le Client dans le cadre de la licence. Le Client déclare connaître et comprendre suffisamment cette description.

Le Client déclare avoir suffisamment pris connaissance des possibilités et limitations du logiciel concerné existant au moment de l'achat et déclare les accepter.

Le Client déclare avoir suffisamment pris connaissance des limitations du logiciel concerné en dehors des solutions Cloud proposées OaaS, OaaD, Full proposées par ONIT et Microsoft Azure proposé par Microsoft via ses partenaires et déclare les accepter.

Mises à jour

Par « mise(s) à jour », on entend : une adaptation et/ou extension des possibilités du logiciel mis à disposition du Client par ORGANIMMO via la (les) licence(s). Les mises à jour peuvent avoir pour but la correction d'erreurs dans le fonctionnement du logiciel (bugs), des adaptations nécessaires pour faire fonctionner la solution logicielle ORGANIMMO sur des versions plus récentes de systèmes d'exploitation, des adaptations nécessaires pour adapter ou améliorer la fonctionnalité du logiciel, des modifications en raison par exemple d'une législation changeante ou toute autre raison que celles énumérées précédemment. Un temps d'arrêt concernant l'accès et l'utilisation du logiciel peut se produire pendant une telle mise à jour.

ORGANIMMO se réserve le droit de déterminer lui-même le moment et le contenu d'une mise à jour. Le logiciel contient des dispositifs techniques de contrôle et de sécurisation de son utilisation légitime qui consistent en ce que périodiquement, à chaque mise à jour du logiciel, une clé est fournie par ORGANIMMO, qui doit être saisie pour pouvoir utiliser le logiciel jusqu'à la nouvelle mise à jour. Il en va de même pour toutes les mises à jour successives.

ORGANIMMO peut, concernant les fonctionnalités du logiciel mis à disposition du Client, décider de manière autonome de ne prévoir certaines fonctionnalités nouvelles ou renouvelées ainsi que d'autres adaptations qu'à travers des modules distincts pour lesquels le Client pourra acquérir des licences.

ORGANIMMO fournira automatiquement au Client, pour sa commodité d'utilisation, chaque mise à jour publiée par ORGANIMMO. ORGANIMMO juge de manière autonome quand une telle mise à jour est suffisamment mature pour une diffusion générale et une utilisation par sa clientèle. À cette fin, le Client veille toujours lui-même à ce que la partie de ses systèmes informatiques sur laquelle le logiciel et la base de données sont installés puisse accéder via Internet aux serveurs nécessaires d'ORGANIMMO. ORGANIMMO veille à ce que le logiciel installé chez le Client sache quel(s) serveur(s) ORGANIMMO doit (doivent) être consulté(s) afin de permettre au logiciel installé chez le Client de télécharger automatiquement la (les) dernière(s) mise(s) à jour. Après une mise à jour, le Client reçoit une notification par e-mail avec les notes de version les plus récentes. Dès que le Client reçoit cette notification, il mettra tout en œuvre pour installer la mise à jour en suivant les procédures d'installation accompagnantes. Le Client sait qu'il disposera ainsi de la dernière version uniquement après le redémarrage du logiciel et déclare en être d'accord. Le Client sait que le support et l'assistance ne seront pas fournis par le helpdesk Organimmo si le logiciel n'est pas mis à jour au minimum à l'avant-dernière version en fonctionnement.

Formule « All-In Support »

Par formule « All-In Support », on entend la possibilité pour le Client de contacter ORGANIMMO numériquement en cas de problèmes ou de questions concernant le logiciel fourni.

ORGANIMMO s'engage dans le cadre de cette formule à mettre en œuvre son expertise et son soin pour fournir au Client une assistance de la meilleure qualité possible, conformément aux dispositions légales, réglementaires et contractuelles.

ORGANIMMO s'efforce dans le cadre de cette formule, au mieux de ses capacités, de résoudre ou de répondre à d'éventuels problèmes et/ou questions à court terme. Seul ORGANIMMO détermine s'il est utile de se déplacer sur place ou si une intervention à distance suffit. ORGANIMMO peut être joint numériquement pendant les heures normales de bureau.

Afin de pouvoir faire appel à la formule « All-In Support » avec soin et en pleine connaissance de cause, le Client doit avoir suivi les formations spécialement organisées à cette fin par ORGANIMMO, et devra également suivre sans délai les nouvelles formations à suivre à la demande d'ORGANIMMO. À défaut, le support, indépendamment des connaissances du Client, sera facturé à 140 EUR par heure (hors TVA - facturable par quart d'heure).

Si un usage abusif, excessif, disproportionné ou déraisonnable est fait de cette assistance, ORGANIMMO a la possibilité d'y mettre fin, avec maintien de la rémunération.

Prix et indexation

ORGANIMMO adaptera annuellement la redevance de licence au début de chaque nouvelle année civile. Les adaptations se feront sur la base de l'évolution de l'indice Agoria Digital, tel que publié par Agoria : l'indice Agoria Digital du mois précédant la nouvelle période de facturation est divisé par l'indice Agoria Digital du mois précédant la période de facturation précédente. On obtient ainsi un facteur, qui ne peut toutefois jamais être inférieur à un (1). Le prix précédemment en vigueur pour la (les) licence(s) est multiplié par ce facteur afin d'obtenir le nouveau prix de la (des) licence(s), lequel est arrondi au centime d'euro supérieur.

Si l'indice Agoria Digital cesse d'être publié ou si son mode de calcul est substantiellement modifié, ORGANIMMO le remplacera par l'indice successeur désigné par Agoria ou, à défaut, par un indice reflétant de manière comparable l'évolution des coûts salariaux dans le secteur numérique.

ORGANIMMO peut adapter la redevance de licence à l'entrée en vigueur du renouvellement tacite du contrat de 12 mois à chaque fois et communiquera les prix adaptés au Client au plus tard 1 mois avant la fin du contrat.

ORGANIMMO peut adapter la redevance cloud OaaS annuellement au début de chaque nouvelle année civile. Les adaptations se feront sur la base de l'évolution de l'indice santé : l'indice santé du mois précédant la nouvelle période de facturation est divisé par l'indice santé du mois précédant la période de facturation précédente. On obtient ainsi un facteur, qui ne peut toutefois jamais être inférieur à un (1). Le prix précédent en vigueur pour la (les) licence(s) est multiplié par ce facteur pour obtenir le nouveau prix de la (des) licence(s) qui est arrondi à la décimale supérieure.

Redémarrages des serveurs

Les redémarrages de tous les serveurs de la plateforme Organimmo ont lieu à 4h du matin. Pour l'utilisateur, cela signifie qu'il y aura quotidiennement des interruptions vers 4h. Pour les partenaires qui récupèrent des données avec les API Organimmo, nous proposons à partir du 3/01/2024 de ne pas effectuer de requêtes API entre 03:55 et 04:15 (jusqu'à présent, cela était déconseillé entre 00:55 et 01:15).

Propriété intellectuelle

Le logiciel, y compris les textes, la structure, la mise en page, les éléments graphiques, la présentation, les logos et l'ensemble des autres éléments éventuels, est protégé par des droits intellectuels. Ces droits intellectuels restent la pleine propriété d'ORGANIMMO et concernent notamment, mais non limitativement : le droit d'auteur, les droits voisins, les droits sur les bases de données et les droits de marque.

Le Client accepte qu'afin de protéger ces droits intellectuels, sauf autorisation d'ORGANIMMO ou en vertu de dispositions légales impératives, ni le Client, ni une tierce partie au nom du Client ne fera ce qui suit :

- décompiler, en tout ou en partie, le logiciel, le convertir en code source, le démonter, l'analyser par « rétro-ingénierie », le déchiffrer, le modifier ou en faire des œuvres dérivées, y compris dans le but de corriger des erreurs ;
- l'utiliser de quelque manière que ce soit pour fournir des services de bureau de service, des services commerciaux de temps partagé ou d'autres services informatiques à des tiers, transmettre ou fournir ses fonctionnalités via Internet ou un autre réseau, copier, vendre, distribuer, prêter, transmettre, traduire, diffuser, afficher, reproduire, publier, louer, donner en crédit-bail, sous-licencier, ou transférer de toute autre manière en fait ou en droit ;
- modifier ou supprimer, en tout ou en partie, les mentions de propriété et de droits d'auteur apposées dans le logiciel.

Les dispositions susmentionnées s'appliquent également aux codes sources, à la documentation technique, aux textes d'aide et aux manuels d'utilisation du logiciel, ainsi qu'aux extraits du logiciel proposés par ORGANIMMO à des fins publicitaires ou autres, à titre gratuit ou non.

Obligations de confidentialité d'ORGANIMMO

ORGANIMMO :

- doit garder strictement secrètes les Informations Confidentielles du CLIENT.
- ne peut pas communiquer les Informations Confidentielles du CLIENT à quiconque sans l'autorisation écrite préalable du CLIENT.
- doit faire preuve du même degré de soin pour protéger la confidentialité des Informations Confidentielles du CLIENT qu'ORGANIMMO utilise pour protéger ses propres informations confidentielles.
- ne peut pas utiliser les Informations Confidentielles du CLIENT à des fins autres que la Finalité Autorisée.

ORGANIMMO peut divulguer les informations confidentielles du CLIENT aux cadres, employés, conseillers professionnels, assureurs, agents et sous-traitants d'ORGANIMMO qui doivent avoir accès aux informations confidentielles du CLIENT uniquement pour l'exécution de leur travail et qui sont tenus de protéger la confidentialité des informations confidentielles du CLIENT. Dans ce cas, ORGANIMMO informera toujours le CLIENT avant que leur travail ne soit entamé.

Cette clause n'impose pas d'obligations à ORGANIMMO concernant les Informations Confidentielles du CLIENT :

- dont ORGANIMMO a connaissance avant la divulgation en vertu de ces Conditions Spécifiques et qui ne relèvent pas d'une autre obligation de confidentialité.
- qui sont ou deviennent généralement connues sans intervention d'ORGANIMMO.
- qui ont été obtenues par ORGANIMMO d'un tiers dans des circonstances où ORGANIMMO n'a aucune raison de supposer qu'une obligation de confidentialité a été violée.

Durée et résiliation des licences

Les licences accordées par le présent contrat sont accordées dans le monde entier, sont non exclusives, non transférables, et sont conclues pour une durée initiale de 12 mois, commençant le jour de la première facturation. Le contrat est tacitement reconduit pour des périodes successives de 12 mois sauf résiliation par lettre recommandée par l'une des parties au plus tard 3 mois avant la fin du contrat. Si le contrat de licence est ultérieurement étendu avec des licences supplémentaires, celles-ci suivront toutes les modalités du contrat de licence. À la fin des licences, l'accès opérationnel aux données saisies par le Client expire également. Une copie des données saisies peut être mise à disposition sur un environnement autonome du client uniquement pour consultation des données saisies. Même après la fin des licences, les présentes conditions restent applicables au logiciel encore en possession du Client.

Facturation et paiement

La facturation de la (des) redevance(s) de licence s'effectue mensuellement le premier jour suivant le mois de la date d'activation du logiciel.

Sauf mention d'une date d'échéance concrète, la facture est payable par domiciliation dans un délai de 15 jours à compter du jour suivant la date de la facture. Si le client travaille sans domiciliation, un supplément administratif de 35 euros HTVA sera facturé par facture émise par ORGANIMMO. Le Client est, à compter de la date d'échéance, redevable de plein droit et sans mise en demeure préalable d'un intérêt de retard correspondant à l'intérêt de retard prévu par la Loi du 2 août 2002 concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales majoré de deux points de pourcentage, et d'une indemnité forfaitaire de 10 % sur le montant en souffrance avec un minimum de 250 EUR. Les remises, déductions, retenues, etc., pour quelque raison que ce soit (comme pour paiement comptant) ne sont pas accordées. En cas de retard de paiement, ORGANIMMO a le droit de suspendre la (poursuite de l') exécution du contrat avec le Client, ce qui fait perdre au Client tous les droits d'utilisation obtenus par ce contrat, même si le défaut de paiement concerne une autre relation contractuelle.

Responsabilité

ORGANIMMO fournit les services et produits au mieux de ses connaissances et capacités. Cependant, ORGANIMMO n'offre aucune garantie concernant les services et produits fournis, y compris la garantie que le service ou le produit conviendra à un usage particulier.

Organimmo exclut en tout cas intégralement la responsabilité extracontractuelle, tant dans son chef que dans le chef de ses éventuels auxiliaires. Le Client ne peut en aucun cas mettre en cause Organimmo ni ses auxiliaires sur le plan extracontractuel et/ou les impliquer dans des litiges concernant la formation, l'exécution, l'interprétation ou la résiliation du contrat.

ORGANIMMO n'est pas responsable des dommages résultant de l'utilisation ou du fonctionnement incorrect du logiciel, ou de l'utilisation du logiciel en combinaison avec du matériel inadéquat ou défectueux. En cas de présence d'erreurs (bugs) dans le logiciel, la responsabilité d'ORGANIMMO ne va jamais au-delà de tenter de corriger ces erreurs dans une version ultérieure du logiciel. Le Client est responsable de l'installation de tous les programmes antivirus nécessaires et de leur mise à jour régulière.

ORGANIMMO n'est pas responsable des dommages qui ne sont pas la conséquence directe et immédiate d'une faute grave ou d'une intention prouvée et ne sera jamais responsable des dommages indirects ou consécutifs, découlant de quelque manière que ce soit de l'utilisation ou de l'impossibilité d'utiliser tout ou partie du logiciel, tels que les coûts d'acquisition de produits ou services de remplacement, la perte de revenus ou le manque à gagner ou tout autre dommage suite à l'interruption du fonctionnement, les réclamations de tiers, la perte de données, etc., même si ORGANIMMO a été informé de la possibilité de la survenance de tels dommages.

La responsabilité d'ORGANIMMO concernant les dommages directs sera limitée à la pure responsabilité contractuelle et au maximum à la réparation en nature par la nouvelle exécution des services et/ou produits à livrer. La responsabilité contractuelle d'ORGANIMMO sera dans tous les cas limitée à cinquante pour cent (50%) des montants facturés au Client et effectivement payés par celui-ci dans le cadre du service et/ou produit ayant causé le dommage.

ORGANIMMO ne peut être tenu responsable de l'octroi non (en temps voulu) de la (des) licence(s) sur le logiciel, en cas d'épuisement du stock ou d'indisponibilité du logiciel, en cas de force majeure tels que troubles, grève, ou interruption des services postaux et des moyens de transport et/ou de communication, inondation, incendie. Lorsque ORGANIMMO accorde au Client l'accès à un logiciel installé sur les serveurs d'ORGANIMMO ou de tiers, ORGANIMMO met tout en œuvre pour, dans la mesure du possible, assurer l'accès au logiciel 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24, sans aucune garantie à cet égard. Cet accès peut être interrompu, notamment en raison de maintenance et de mises à jour, à la suite de dysfonctionnements ou pour toute autre raison technique.

Pour les applications, ORGANIMMO ne peut jamais être tenu responsable des dommages causés par l'utilisation illicite de la (des) licence(s) accordée(s) au Client (par exemple par l'abus du nom d'utilisateur choisi par le Client et/ou du mot de passe choisi par le Client). En cas de constatation d'un tel abus, le Client modifiera immédiatement son nom d'utilisateur et/ou son mot de passe et apportera la collaboration nécessaire pour mettre fin à l'abus.

En cas d'utilisation illicite du logiciel en violation des présentes conditions de licence, le Client devra à ORGANIMMO une indemnité forfaitairement évaluée à 5 fois la valeur du logiciel donné en licence(s) par infraction constatée, sans préjudice du droit pour ORGANIMMO de réclamer une indemnité plus élevée.

Sauvegarde des données

ORGANIMMO veille, par l'intermédiaire de son partenaire informatique, à disposer d'une sauvegarde quotidienne de ses données stockées via le logiciel et à vérifier régulièrement leur fiabilité. Une politique de rétention de 14 jours est appliquée. Par conséquent, les données peuvent être demandées et/ou restaurées jusqu'à un maximum de 14 jours après la demande.

Obligations du Client

Le Client s'engage à fournir à ORGANIMMO, de sa propre initiative et dans un délai raisonnable, toutes les informations disponibles qui sont nécessaires et/ou qui peuvent contribuer d'une manière ou d'une autre à la réalisation réussie de toutes les missions que le

fournisseur a reçues dans le cadre du présent contrat. En outre, le Client fournira à la première demande et dans un délai raisonnable à ORGANIMMO toutes les informations nécessaires et/ou utiles demandées par ORGANIMMO et dont le fournisseur a besoin pour exécuter correctement ses missions. Le Client comprend l'importance majeure et garantit l'adéquation et l'exactitude de toutes les données, instructions et informations fournies par le Client à ORGANIMMO dans le cadre du présent contrat. Il s'engage également à mettre à disposition toutes les ressources raisonnables dont ORGANIMMO a besoin pour fournir les produits et prestations prévus dans le présent contrat. Cela inclut, par exemple, sans être limitatif dans l'énumération : matériel, systèmes d'exploitation et/ou autres licences, droits d'utilisation, produits ou plateformes TIC. Le Client reste à tout moment responsable du bon fonctionnement et de la disponibilité des équipements nécessaires visés ci-dessus.

Non-débauchage

Pendant la durée du présent contrat et pendant une période d'un (1) an après son expiration, le Client n'aura recours sur le territoire belge aux services du personnel et des collaborateurs d'ORGANIMMO qui sont chargés du développement ou de la distribution du logiciel, et ce ni directement ni indirectement, en tant qu'indépendant, associé, employé ou en toute autre qualité ou de toute autre manière, sauf autorisation expresse, écrite et préalable d'ORGANIMMO. En cas d'infraction à l'interdiction prévue au présent article, le Client paiera à ORGANIMMO, à titre d'indemnité forfaitaire, un montant égal à 25.000 EUR, sans préjudice du droit d'ORGANIMMO de prouver des dommages plus importants.

Services supplémentaires

L'installation, les conversions, les formations, les conseils, les personnalisations, les frais de déplacement ainsi que tous les autres services ou produits sont facturés au tarif (horaire) en vigueur à ce moment-là.

Cession des droits intellectuels

Le Client s'engage à fournir à ORGANIMMO toutes les informations, documents et retours requis, afin de permettre à ORGANIMMO d'exécuter le présent contrat conformément aux modalités y prévues, sans que cela puisse toutefois donner lieu à un quelconque droit intellectuel (indivis) dans son chef. Si un quelconque droit intellectuel devait néanmoins naître dans le chef du Client sur quelque œuvre que ce soit découlant du présent contrat, le Client cède ces droits, exclusivement et définitivement au profit d'ORGANIMMO dans leur étendue actuelle et future la plus complète, tant pour ce qui concerne tous les modes d'exploitation existants et futurs, sans qu'aucune indemnité ne soit due en contrepartie. Le cas échéant, le Client renonce également expressément à l'exercice de son droit de paternité et de divulgation au profit d'ORGANIMMO, et ne s'opposera pas aux modifications apportées par ORGANIMMO visant à favoriser la facilité d'utilisation ou à répondre aux usages du secteur.

Résolution du contrat

ORGANIMMO a toujours le droit et le choix soit d'exiger l'exécution forcée, soit de considérer le contrat, sans mise en demeure préalable, comme résolu en tout ou en partie si le Client reste en défaut d'exécuter ses obligations. En cas de résolution, le Client s'engage à

restituer tous les supports matériels du logiciel, dans les 24 heures suivant la réception de la lettre recommandée d'ORGANIMMO communiquant la résolution et exigeant la restitution. Si le contrat est résolu aux torts du Client, le Client s'engage à payer une indemnité forfaitaire de 30% de la valeur de tous les logiciels livrés, basée sur les prix actualisés de la (des) licence(s) (de base) (utilisateur), sans préjudice du droit d'ORGANIMMO à l'indemnisation du manque à gagner dépassant ce forfait, de tous autres dommages et des éventuels frais de justice.