

Etude BERNARD

ADMINISTRATEUR DE BIENS - Siège Social : 33 boulevard Berthier - 75017 PARIS - Télécopie : 01.46.22.93.90

SYNDIC ☎ : 01.46.22.52.96 ✉ : gerloge.copropriete@wanadoo.fr – GERANCE ☎ : 01.42.27.27.82 ✉ : gerloge.gerance@wanadoo.fr
COMPTABILITE ☎ : 01.42.27.93.20 ✉ : gerloge.compta@wanadoo.fr - LOCATION VENTE ☎ : 01.42.27.82.07 ✉ : gerloge2@wanadoo.fr
SARL au capital de 130 000 Euros – Siret B 399 788 314 00017 – APE 6832
GARANTIE FINANCIERE SO.CA.F 26 avenue de Suffren 75015 PARIS 800 000 €
CARTES PROFESSIONNELLES: G 3814 & T 7283 délivrées par la Préfecture de Police de PARIS

CONVOCAION ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

**SCI THOMAS
C/O CABINET GERLOGE
33 BOULEVARD BERTHIER
75017 PARIS**

A rappeler impérativement
N/Réf. : S.5038.00003
THOMAS

Paris, le 2 novembre 2012

Envoi par Courrier recommandée A.R

Messieurs,

Conformément à la loi du 10 Juillet 1965 (modifiée par la loi du 31/12/1985 et le Décret du 09/06/1986) et au règlement de copropriété, nous vous invitons à participer à l'Assemblée Générale de votre Résidence qui se tiendra, le :

LUNDI 26 NOVEMBRE 2012 à 14 H 30

à l'adresse suivante

**CABINET GERLOGE
33 BOULEVARD BERTHIER
75017 PARIS**

Vous trouverez ci-joint :

- ✓ Ordre du jour de cette Assemblée,
- ✓ Projets de résolutions,
- ✓ Pouvoir,
- ✓ Annexes Comptables Obligatoires
- ✓ Contrat de Syndic

Au cas où vous ne pourriez assister à la présente Assemblée Générale, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir utiliser le pouvoir joint, au nom d'un mandataire de votre choix, étant précisé que le syndic ne peut accepter de procuration.

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos sincères salutations.

LE SYNDIC

FLANDRE SUD (ASL)

ASSEMBLEE DU LUNDI 26 NOVEMBRE 2012 à 14 H 30

ORDRE DU JOUR

- 1) Election du Président de séance *Majorite Simple*
- 2) Election d'un assesseur *Majorite Simple*
- 3) Election d'un assesseur *Majorite Simple*
- 4) Election du Secrétaire de séance *Majorite Simple*
- 5) Rapport d'activités des représentants de l'ASL durant l'exercice du 01/01/2011 au 31/12/2011
Sans Vote
- 6) Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2011 au 31/12/2011 *Majorite Simple*
- 7) Quitus à donner au président de l'ASL pour sa gestion arrêtée au 31/12/2011 *Majorite Simple*
- 8) Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2013 au 31/12/2013 pour un montant de 34000.00
Euros *Majorite Simple*
- 9) Désignation du conseil associatif *Majorite Absolue*
- 10) Désignation du président de l'ASL *Majorite Absolue*
- 11) Montant des marchés et contrats : consultation du conseil syndical *Majorite Absolue*
- 12) Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence *Majorite Absolue*
- 13) Modalités de consultation des pièces comptables du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble
Majorite Absolue
- 14) Autorisation à donner à la Police ou Gendarmerie Nationale *Majorite Absolue*
- 15) Décision relative à la dispense d'ouverture du compte séparé *Majorite Absolue*
- 16) Constitution d'une provision spéciale *Majorite Absolue*
- 17) Entretien et gestion courante de l'immeuble. *Sans Vote*

PROJETS DE RESOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION

Election du Président de séance

Il est procédé à l'élection de chacun des membres du bureau :
M....., est élu(e) Président(e) de séance

DEUXIÈME RESOLUTION

Election d'un assesseur

M....., est élu(e) Assesseur,

TROISIÈME RESOLUTION

Election d'un assesseur

M....., est élu(e) Assesseur,

QUATRIÈME RESOLUTION

Election du Secrétaire de séance

M....., représentant le ETUDE BERNARD, est élu(e) au poste de Secrétaire.

CINQUIÈME RESOLUTION

Rapport d'activités des représentants de l'ASL durant l'exercice du 01/01/2011 au 31/12/2011

SIXIÈME RESOLUTION

Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2011 au 31/12/2011

L'assemblée Générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le 31 décembre 2011, établis par le ETUDE BERNARD pour le compte de l'ASL.

Le montant des dépenses de l'exercice arrêté au 31 décembre 2011 est de **32 007.45 €**.
Le montant de la trésorerie au 31 décembre 2011 s'élève à 18 940.43 €.

SEPTIÈME RESOLUTION

Quitus à donner au président de l'ASL pour sa gestion arrêtée au 31/12/2011

L'Assemblée Générale donne quitus, sans réserve, pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2011.

HUITIÈME RESOLUTION

Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2013 au 31/12/2013 pour un montant de 34000.00 Euros

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le président de l'ASL pour l'exercice 2013 arrêté à la somme de **34 000.00 €**, se décomposant de la manière suivante :

- Dépenses Générales : 26500.00 €
- Dépenses Grille A : 2800.00 €
- Dépenses Grille B : 4700.00 €

Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance, le règlement devant intervenir dans les 10 jours qui suivent l'appel de fonds par le président de l'ASL.

L'assemblée générale décide de maintenir l'avance permanente de trésorerie à 18 940.43€uros.

NEUVIÈME RESOLUTION

Désignation du conseil associatif

Les membres associatifs sont :

L'Assemblée, après en avoir délibéré, accepte,

- ↳ d'arrêter la composition suivante :
- ↳ de fixer l'échéance du mandat du conseil syndical à la date d'expiration du mandat du syndic.

En leur sein, les représentants de l'ASL nomment M _____ en qualité représentant de l'ASL

DIXIÈME RESOLUTION

Désignation du président de l'ASL

L'Assemblée Générale désigne de nouveau comme président de l'ASL le ETUDE BERNARD; représenté par M. Gilles BEGUIN, dont le siège social est 33 BOULEVARD BERTHIER 75017, ladite société étant titulaire de la carte professionnelle n° G 3814, délivrée par la préfecture de PARIS, et adhérente de la société de caution mutuelle dénommée Caisse de Garantie SO.CA.F. - 26, Avenue de SUFREN - 75015 PARIS.

Le présent contrat est accepté et consenti pour une durée **de quinze mois ou trois années à compter du 26 Novembre 2012 et prendra fin le** .

Pour les prestations définies ci-dessus, les honoraires du président de l'ASL sont fixés **annuellement** à :

- Avec ou Sans compte bancaire séparé : **6 834.00€uros HT soit 8 173.46 euros TTC (taux TVA 19.6%) augmenté de :**

L'Assemblée Générale désigne M. pour signer le contrat du président de l'ASL adopté au cours de la présente réunion.

ONZIÈME RESOLUTION

Montant des marchés et contrats : consultation du conseil syndical

L'Assemblée Générale décide de fixer à **1 500.00 € HT**, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation des représentants de l'ASL par le président de l'ASL est obligatoire.

DOUZIÈME RESOLUTION

Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence

L'assemblée générale décide de fixer à **1 500.00 € HT**, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel le président de l'ASL effectuera une mise en concurrence est obligatoire.

TREIZIÈME RESOLUTION

Modalités de consultation des pièces comptables du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble

Dispositions relatives à la loi du 31 décembre 1985 et Décret du 9 juin 1986 :
Les membres de l'ASL décident que les pièces comptables de l'ASL pourront être consultées par tous les membres de l'ASL, sur rendez-vous, à l'ETUDE BERNARD et ce durant les 15 jours qui précéderont l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes.

En dehors du délai fixé par l'assemblée générale, le contrôle des comptes par les membres de l'ASL ne faisant pas partis du conseil associatif sera facturé à la vacation.

QUATORZIÈME RESOLUTION

Autorisation à donner à la Police ou Gendarmerie Nationale

Les membres de l'ASL décident de donner autorisation permanente à la Police ou à la Gendarmerie Nationale de pénétrer dans les parties communes de l'ASL.

QUINZIÈME RESOLUTION

Décision relative à la dispense d'ouverture du compte séparé

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le syndic remplit les conditions prévues par la loi du 02 janvier 1970 et bénéficie d'une garantie financière délivrée par la SOCAF à hauteur de 800 000 € et de cartes professionnelles délivrées par la préfecture de PARIS

- ↳ Dispense le président de l'ASL de l'obligation d'ouverture du compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom de l'ASL.

SEIZIÈME RESOLUTION

Constitution d'une provision spéciale

Les membres de l'ASL ne souhaitent pas la constitution d'une provision spéciale en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes susceptibles d'être nécessaire dans les trois années à venir.

DIX-SEPTIÈME RESOLUTION

Entretien et gestion courante de l'immeuble.

POUR RAPPEL

MAJORITES de la loi du 10/07/1965

Art. 24 - Majorité simple : la résolution doit recueillir plus de la moitié des tantièmes des présents ou représentés à l'exclusion des abstentions.

Art. 25 - Majorité absolue : la majorité absolue est constituée par 50 % des tantièmes + 1 de tous les copropriétaires.

Art 25-1 Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Art. 26 - Majorité des 2/3: la majorité est constituée par au moins les deux tiers des tantièmes de tous les copropriétaires. Ce même article prévoit, sous certaines conditions, le vote à la double majorité ou à l'unanimité.

Art. 26 - Double majorité : pour être votée, la décision doit recueillir tout d'abord la majorité en nombre de tous les copropriétaires, lesquels doivent par ailleurs posséder au moins les deux tiers des tantièmes de tous les copropriétaires.

POUVOIR

Je soussigné(e) **SCI THOMAS**

Propriétaire dans l'immeuble sis :

FLANDRE SUD (ASL)

Des lots N°43 **VOLUME 43**,

Représentant **31** tantièmes ;

Donne, par le présent, tous pouvoirs à M⁽¹⁾.....

Ou à défaut à M

A l'effet de

- ✓ Assister à l'Assemblée Générale ordinaire des Copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée, le

LUNDI 26 NOVEMBRE 2012 à 14 H 30

- ✓ Me représenter et exercer tous les droits que je tiens du règlement de Copropriété et de la loi ;
- ✓ Prendre part, en mon nom, à toutes délibérations, discussions et à tous votes, faire toutes protestations, oppositions, réserves ;
- ✓ Accepter toutes fonctions et tous mandats, signer toute feuille de présence, ainsi que tous procès-verbaux de séance et tous actes relatifs à l'administration des parties communes ;
- ✓ Substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite Assemblée Générale et, au cas où elle serait reportée, à toute réunion ultérieure du Syndicat.

A....., le.....
Dater, signer et mettre de sa main la mention
' BON POUR POUVOIR '

⁽¹⁾ Rappel : Le syndic ne peut pas représenter un copropriétaire, une même personne pourra recevoir plus de trois mandats de vote si le total des voix dont elle dispose n'excède pas 5% de la totalité des voix du Syndicat

INTENTIONS DE VOTE

1	Election du Président de séance	Pour	Contre	
2	Election d'un assesseur	Pour	Contre	
3	Election d'un assesseur	Pour	Contre	
4	Election du Secrétaire de séance	Pour	Contre	
5	Rapport d'activités des représentants de l'ASL durant l'exercice du 01/01/2011 au 31/12/2011	Pour	Contre	Abstention
6	Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2011 au 31/12/2011	Pour	Contre	
7	Quitus à donner au président de l'ASL pour sa gestion arrêtée au 31/12/2011	Pour	Contre	
8	Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2013 au 31/12/2013 pour un montant de 34000.00 Euros	Pour	Contre	
9	Désignation du conseil associatif	Pour	Contre	Abstention
10	Désignation du président de l'ASL	Pour	Contre	Abstention
11	Montant des marchés et contrats : consultation du conseil syndical	Pour	Contre	Abstention
12	Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence	Pour	Contre	Abstention
13	Modalités de consultation des pièces comptables du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble	Pour	Contre	Abstention
14	Autorisation à donner à la Police ou Gendarmerie Nationale	Pour	Contre	Abstention
15	Décision relative à la dispense d'ouverture du compte séparé	Pour	Contre	Abstention
16	Constitution d'une provision spéciale	Pour	Contre	Abstention

33 BOULEVARD BERTHIER

Période du 01/01/2011 au 31/12/2011

75017 PARIS

Tél : 01 46 22 52 96

Copropriété : 5038

FLANDRE SUD (ASL)

75019 PARIS

Page: 1

	A REPARTIR	dont TVA	RECUPERABLE	Dev.
◆ DEPENSES GENERALES				
SESEM REMPLT MANCHON COLLECTEUR	759.84	39.61		EU
TECHMO HYGIENE ACPTÉ CURAGE	549.93	28.67		EU
TECHMO HYGIENE SOLDE CURAGE	458.66	23.91		EU
TECHMO CURAGE HYDRODYNAMIQUE	824.49	42.99		EU
• Travaux divers	2592.92	135.18		EU
PIAT REMPLT STARTER+TUBES DESCENTE	423.65	22.09	423.65	EU
PROFIL BAT DEGORGEMENT EVACUATIONS	567.59	29.59	567.59	EU
• Entretien & Reparation diverse	991.24	51.68	991.24	EU
FONCIA AG 27/10/2011	100.00	16.39		EU
• Locations de salle	100.00	16.39		EU
FACTURE DU 12/01/2011	206.71	21.11	206.71	EU
FACTURE DU 12/03/2011	214.59	22.40	214.59	EU
FACTURE DU 14/05/2011	219.28	23.17	219.28	EU
FACTURE DU 14/07/2011	235.26	18.23	235.26	EU
FACTURE DU 17/11/2011	881.70	144.49	881.70	EU
• Consommation edf	1757.54	229.40	1757.54	EU
FONCIA CONVOC AG 27/10/2011	20.73			EU
• Frais affranchissement	20.73			EU
FONCIA CONVOC. AG 27/10/2011	36.63	6.00		EU
FONCIA 2 & 3 TRIM. 2011	6.82	1.12		EU
• Frais photocopies et tirages	43.45	7.12		EU
FONCIA 1E TRIMESTRE 2011	2574.50	421.91		EU
FONCIA 2E TRIMESTRE 2011	2574.49	421.91		EU
FONCIA 3E TRIMESTRE 2011	2574.50	421.91		EU
FONCIA DU 01/10/11 AU 27/10/11	761.76	124.84		EU
Honoraires syndic No: 4	783.90	128.47		EU
• Honoraires syndic	9269.15	1519.04		EU
FONCIA ATTRESTATION TVA 5.5 %	8.97	1.47		EU
• Honoraires vacations syndic	8.97	1.47		EU
FONCIA 3E TRIMESTRE 2011	14.36	2.35		EU
FONCIA 2E TRIMESTRE 2011	14.36	2.35		EU
FONCIA 1E TRIMESTRE 2011	14.36	2.35		EU
FONCIA 01/10/11 AU 27/10/11	4.24	0.69		EU
• Frais de bureau	47.32	7.74		EU
GAN ANNEE 2011	7232.42			EU
• Assurance multi-risques	7232.42			EU

	A REPARTIR	dont TVA	RECUPERABLE	Dev.
PAYSAGES DU MONDE 06/2011	579.05	94.89	579.05	EU
PAYSAGES DU MONDE 07/2011	579.05	94.89	579.05	EU
PAYSAGES DU MONDE 08/2011	579.05	94.89	579.05	EU
PAYSAGES DU MONDE 09/2011	579.05	94.89	579.05	EU
PAYSAGES DU MONDE 10/2011	579.05	94.89	579.05	EU
PAYSAGES DU MONDE 11/2011	579.05	94.89	579.05	EU
PAYSAGES DU MONDE 12/2011	579.05	94.89	579.05	EU
• Contrat ent jardin esp.verts	4053.35	664.23	4053.35	EU
AU 15/06/2011	-3.27			EU
AU 16/09/2011	-2.35			EU
• Interets de retard	-5.62			EU
• Rompus arrondis repartition	0.02			EU
Total DEPENSES GENERALES	26111.49	2632.25	6802.13	EU
◆ DEPENSES GRILLE A				
SPN 1E TRIMESTRE 2011	218.25	35.77	327.41	EU
SPN 2E TRIMESTRE 2011	218.25	35.77	327.41	EU
SPN 3E TRIMESTRE 2011	218.25	35.77	327.41	EU
SPN 4E TRIMESTRE 2011	218.25	35.77	218.25	EU
• Contrat nettoyage	873.00	143.08	1200.48	EU
SESEM ANNEE 2011	460.45	24.00	460.45	EU
• Contrat poste relevage	460.45	24.00	460.45	EU
SESEM ANNEE 2011	253.78	13.23	253.78	EU
• Contrat ventilation	253.78	13.23	253.78	EU
Total DEPENSES GRILLE A	1587.23	180.31	1914.71	EU
◆ DEPENSES GRILLE B				
SPN 1E TRIMESTRE 2011	109.16	17.89	109.16	EU
SPN 3E TRIMESTRE 2011	109.16	17.89	109.16	EU
SPN 2E TRIMESTRE 2011	109.16	17.89	109.16	EU
SPN 4E TRIMESTRE 2011	109.16	17.89	109.16	EU
• Contrat nettoyage	436.64	71.56	436.64	EU
OTIS RENFORCEMENT CHAPPE ARRIERE	504.08	26.28		EU
PORTIS REPARATION CHAPPE ARRACHEE	506.19	26.39		EU
PORTIS REMPLT SUPPORT PORTE	901.39	46.99		EU
• Travaux divers	1911.66	99.66		EU
SPN NETT AU KARCHER RAMPE PARKING	119.60	19.60	119.60	EU

33 BOULEVARD BERTHIER

Période du 01/01/2011 au 31/12/2011

75017 PARIS

Tél : 01 46 22 52 96

Copropriété : 5038 FLANDRE SUD (ASL) 75019 PARIS
--

Page : 3

	A REPARTIR	dont TVA	RECUPERABLE	Dev.
• Entretien & Reparation diverse	119.60	19.60	119.60	EU
DUBERNARD ANNEE 2011	192.28	31.51	192.28	EU
• Entretien extincteurs	192.28	31.51	192.28	EU
PORTIS 2E SEMESTRE 2011	924.97	48.22	924.97	EU
PORTIS 1E SEMESTRE 2011	924.97	48.22	924.97	EU
• Contrat entretien porte	1849.94	96.44	1849.94	EU
• Indemnites assurance ttc	-201.39		-201.39	EU
Total DEPENSES GRILLE B	4308.73	318.77	2397.07	EU
Total Charges Tous Batiments	32007.45	3131.33	11113.91	EU
Total IMMEUBLE	32007.45	3131.33	11113.91	EU

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé. N - 1	Exercice clos budget voté N	Exercice clos réalisé à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2
		<u>31 865.00</u>	<u>32 007.45</u>	<u>31 865.00</u>	<u>34 000.00</u>
total :		31 865.00	32 007.45	31 865.00	34 000.00
TOTAL CHARGES NETTES	0.00	31 865.00	32 007.45	31 865.00	34 000.00
Provisions copropriétaires	0.00		31 865.00		
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté(e) aux copropriétaires)	0.00		-142.45		

Etat financier après répartition au 31/12/2011 (date de clôture de l'exercice)

FLANDRE SUD (ASL)

BLD DE LA VILLETTE/RUE DE TANGE

RUE DE KABYLIE/RUE G.REBUFFAT

75019 PARIS

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Provisions et avances	Exercice précédent approuvé	
				Exercice clos	Exercice clos
512 Banques		18 940.43	1031 Avances de trésorerie		8 000.00
			120 Solde en attente travaux		7 740.96
<i>Trésorerie disponible Total I</i>	0.00	18 940.43	<i>Total I</i>	0.00	15 740.96
II - CREANCES					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	
				Exercice clos	Exercice clos
4501 Copropriétaire - budget prévisionnel		1 422.18	401 Factures parvenues		1 942.00
471 Compte en attente d'imputation débiteur		142.42	408 Factures non parvenues		2 768.66
			4501 Copropriétaire - budget prévisionnel (2)		53.40
			470 Rompus (arrondi répartition)		0.01
			Résultat classe 600 à 799		
<i>Total II</i>	0.00	1 564.60	<i>Total II</i>		4 764.07
Total général (I) + (II)	0.00	20 505.03	Total général (I) + (II)		20 505.03
Emprunts : montant restant dû				/	/

(1) Une somme affectée du signe " - " indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat

(2) Liste individualisée (nom et montant) (voir annexe 6 ci-jointe)

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé N - 1	Exercice clos budget voté N	Exercice clos réalisé, à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2		Exercice précédent approuvé N - 1	Exercice clos budget voté N	Exercice clos réalisé, à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2	
602 Electricité		1 500.00	1 757.54	1 500.00	1 800.00	701 Provisions opérat.courantes		31 865.00	31 865.00	31 865.00	34 000.00	
611 Nettoyage des locaux		2 500.00	1 309.64	2 500.00	1 500.00	713 Indemnités d'assurance		201.39				
612 Locations immobilières		6 500.00	100.00	6 500.00	8 900.00	714 Produits divers		5.62				
614 Contrats de maintenance		2 815.00	5 807.70	2 815.00	4 000.00							
615 Entretien et petites réparations		6 200.00	7 232.42	6 200.00	7 500.00							
616 Primes d'assurance		10 000.00	9 269.15	10 000.00	10 000.00							
6211 Rémunération syndic		100.00	90.77	100.00	150.00							
6212 Débours		50.00	20.73	50.00	50.00							
6213 Frais postaux		200.00	8.97	200.00	100.00							
6222 Prestations particulières		2 000.00		2 000.00								
6223 Autres honoraires		2 000.00	0.02	2 000.00								
623 Rémunération des tiers												
678 Charges exceptionnelles												
Sous total	0.00	31 865.00	32 214.46	31 865.00	34 000.00	Sous total	0.00	32 072.01	31 865.00	31 865.00	34 000.00	
Soide (excédent s/operations courantes affecté aux copropriétaires)						Soide (insuffisance s/operations courantes affectée aux copropriétaires)		142.45				
Total I	0.00	31 865.00	32 214.46	31 865.00	34 000.00	Total I	0.00	32 214.46	31 865.00	31 865.00	34 000.00	

ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2011 AU 31/12/2011

Page 1 sur 1

	TRAVAUX VOTES A	TRAVAUX PAYES (montant et date) B	TRAVAUX REALISES (montant et date) C	APPELS TRAVAUX, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS (montant et date) D	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX E = D - C	SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR (montant et date) F
T1 Remplacement porte	8 285.15		544.15 25/11/2011		7 740.96	
<i>sous total :</i>	<u>8 285.15</u>	<u>0.00</u>	<u>544.15</u>	<u>8 285.11</u>	<u>7 740.96</u>	<u>0.00</u>
TOTAL	8 285.15		544.15		7 740.96	

(A) : Appels Travaux
(E) : Emprunts recus
(S) : Subventions reçues

Liste des copropriétaires
débiteurs/créditeurs au 31/12/2011

copropriétaires débiteurs		copropriétaires créditeurs		
2	RVP DIRECT TERRITORIALE NORD SERVICE COMPTABILITE	1 422.18	3 THOMAS	53.40
<i>Cumul:</i>		1 422.18	<i>Cumul :</i>	53.40
Solde des copropriétaires :		1 368.78		

Etat des soldes des copropriétaires au 31/12/2011

Nom du copropriétaire	Solde du copropriétaire à la date de fin d'exercice		Solde charges en attente d'imputation		Solde en tenant compte du solde charges (sous réserve d'approbation par l'AG)	
	Solde débiteur	Solde créditeur	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
1 FRANCE HABITATION 2 RIVP DIRECT TERRITORIALE NORD SERVICE COMPTABILITE 3 THOMAS	1 422.18	53.40	220.02 299.11	376.71	220.02 1 721.29	430.11
Totaux :	1 422.18	53.40	519.13	376.71	1 941.31	430.11
Soldes :	1 368.78		142.42		1 511.20	

Etude BERNARD

ADMINISTRATEUR DE BIENS - Siège Social : 33 boulevard Berthier - 75017 PARIS - Télécopie : 01.46.22.93.90

SYNDIC ☎ : 01.46.22.52.96 ✉ : gerloge.copropriete@wanadoo.fr – GERANCE ☎ : 01.42.27.27.82 ✉ : gerloge.gerance@wanadoo.fr
COMPTABILITE ☎ : 01.42.27.93.20 ✉ : gerloge.compta@wanadoo.fr - LOCATION VENTE ☎ : 01.42.27.82.07 ✉ : gerloge2@wanadoo.fr
SARL au capital de 130 000 Euros - Siret B 399 788 314 00017 – APE 6832
GARANTIE FINANCIERE S.O.C.A.F. 26 avenue de Suffren 75015 PARIS 800 000 €
CARTES PROFESSIONNELLES: G.3814 & T.7283 délivrées par la Préfecture de Police de PARIS

CONTRAT DE PRESIDENT DE L'ASL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- ◆ L'association syndical libre / Association Foncière Urbaine Libre FLANDRE (ASL) Bvd de la Villette/ Rue de Tanger, rue de KABY/ rue G.Rebuffat spécialement mandaté à cet effet par la 10^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du **26 Novembre 2012**.

d'une part.

- ◆ **ÉTUDE BERNARD S.A.R.L.** au capital de 130 000.00 Euros, R.C.S. PARIS B 399 788 314 – 33 boulevard Berthier – 75017 PARIS, représentée par son gérant, Monsieur Gilles BEGUIN, Carte professionnelle numéro G 3814, délivrée par la Préfecture de Paris, Garantie financière de 800 000 Euros par la S.O.C.A.F., 26 avenue de Suffren 75015 PARIS, Garantie mutuelle du Mans police n° 5708080.

d'autre part.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

L'association syndical libre/ Association Urbaine Libre FLANDRE SUD (ASL), confie à l'Etude BERNARD, qui accepte la présidence de la dite association.

Le Cabinet ainsi nommé exercera ses fonctions dans le respect des statuts de l'association et ses modificatifs.

Description des parties communes et équipement collectifs gérés par l'association

- Espace verts
- Rampes d'accès aux parkings souterrains
- Porte de parking
- Pompe de relevage, supprimeur

I- DUREE

Le présent contrat est accepté et consenti pour une durée **de quinze mois ou trois années à compter du 26 Novembre 2012 et prendra fin le** .

Le contrat ne pourra être résilié pendant cette période que dans le cas d'une faute grave et par une Assemblée Générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Le président de l'ASL de son côté, pourra pendant la même période, mettre fin à ses fonctions en convoquant une Assemblée Générale, avec un préavis de trois mois.

II. MISSION

Dans le cadre des conditions particulières annexées au présent contrat, le président de l'ASL aura pour mission d'assurer les tâches de gestion courante, ci-après énoncées aux heures ouvrables :

a) ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET CONSEIL ASSOCIATIF

- ◆ Elaboration et envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions (*).
- ◆ Réunion du conseil associatif précédant l'assemblée générale – Objet de la réunion.
- ◆ Etablissement de l'ordre du jour.
- ◆ Présence du président de l'association syndicale ou de son représentant de 14H00 à 18H00 les jours ouvrables.
- ◆ Mise à disposition de tous les membres de l'association des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
- ◆ Tenue de l'assemblée générale du lundi au jeudi de 14H00 à 18H00.
- ◆ Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs.
- ◆ Tenue du registre des procès verbaux.
- ◆ Rédaction et notification du procès verbal (*).

b) COMPTABILITE GENERALE DE L'ASSOCIATION SYNDICAL LIBRE

- ◆ Etablissement du compte de gestion générale et des annexes du conseil associatif
- ◆ Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
- ◆ Etablissement du budget prévisionnel en collaboration avec l'association.
- ◆ Comptes des membres de l'association
- ◆ Etablissement et mise à jour des membres de l'ASL

c) ASSURANCES

- ◆ Souscription des polices d'assurance au nom de l'association et avec l'accord préalable du conseil associatif.
- ◆ Déclaration des sinistres concernant :
 - Les parties communes
 - Les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes
- ◆ Règlement des indemnités aux bénéficiaires.

d) ADMINISTRATION ET GESTION DE L'ASSOCIATION SYNDICAL LIBRE

- ◆ Archives de l'ASL
- ◆ Détention :

Détention, conservation des archives utiles dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès verbaux des assemblées générales, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que toute pièce administrative datant de moins de deux ans.
- ◆ Transmission des archives au président successeur.
- ◆ Entretien et maintenance.
- ◆ Visite de l'association dans les conditions définies au contrat, à savoir à la demande et au moins une fois par trimestre.

- ◆ Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel.
- ◆ Gestion de tous les diagnostics/dossiers obligatoires.
- ◆ Carnet d'entretien : établissement et mise à jour pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 du décret N° 2001-477 du 30 mai 2001.
- ◆ Gestion des travaux d'entretien et de maintenance.

III. REMUNERATION

Pour les prestations définies ci-dessus, les honoraires du Syndic sont fixés **annuellement** à :

- **Avec ou Sans compte bancaire séparé : 6 700.00€uros HT soit 8 013.20€uros TTC (taux TVA 19.6%)** augmenté de :

IV. PRESTATIONS PARTICULIERES A LA CHARGE DE L'ASSOCIATION

a) RENUMERATION

- ◆ Tenue de réunion du conseil associatif supplémentaire.
- ◆ Tenue de l'assemblée générale ordinaire hors heures ouvrables, supplémentaire ou exceptionnelle.
- ◆ Représentation des membres de l'ASL aux réunions de procédure de toutes natures, telles que conciliations, audiences ou expertises.
- ◆ Modificatif du règlement de l'ASL

b) REMUNERATION

	Responsable cadre		Assistant	
	HT	TTC	HT	TTC
Le président de l'ASL aux heures ouvrables (hors gestion courante et assemblée générale ordinaire pendant les heures ouvrables)	81.00 €	96.88 €	60.00 €	71.76 €
Le président de l'ASL ou son assistant - de 18h00 à 20h30	90.00 €	107.64 €	65.00 €	77.74 €
Le président de l'ASL ou son assistant - de 20h30 à 23h00	125.00 €	149.50 €	80.00 €	95.68 €
Le président de l'ASL ou son assistant - après 23h00	160.00 €	191.36 €	110.00 €	131.56 €

	HT	TTC
Frais et honoraires de prise en charge (par lot principal)	Néant	Néant
<u>Frais et honoraires de remise de dossier à un successeur</u> :		
- Débours copies (à l'unité)	0.23 €	0.28€
- Débours timbres	au réel	au réel
- Vacances exceptionnelles, comptabilité par heure (hors gestion courante)	81.00 €	96.88 €
- Location de salle	90.00 €	107.64 €
- Suivi du carnet d'entretien	Compris dans les honoraires de base	

W-

HONORAIRES SUR TRAVAUX, EN QUALITE DE MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE

Sont assimilés à des travaux de maintenance, les travaux de remplacement d'éléments d'équipement commun lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Néanmoins, il est précisé, à titre indicatif, que les honoraires sur les travaux, en qualité exclusive de maître d'ouvrage délégué, comprenant :

- suivi administratif et comptable du dossier.
- étude et appel d'offres.
- participation aux réunions de chantier.

seront soumis au vote de l'assemblée générale, après accord préalable de l'ASL, suivant le barème proposé ci-dessous :

soit :

	Présence maître d'œuvre (HT)	Absence maître d'œuvre (HT)
A partir de 1 500.00 € HT	3%	5%

FRAIS D'ASSEMBLEE GENERALE (convocation et diffusion du procès verbal) :

- ◆ Papeterie, photocopies 0.23 € H.T. l'unité
- ◆ Frais postaux Au réel

Etant précisé que les honoraires et remboursements des frais concernant le syndicat, seront repartis entre les copropriétaires et en fonction du règlement de copropriété et des textes en vigueur.

d) PROCEDURES DE TOUTES SORTES POUR LE COMPTE DU SYNDICAT

◆ Constitution et transmission de dossier à l'huissier	260.00 €	310.96€
◆ Constitution et transmission de dossier à l'avocat	410.00€	490.36 €
◆ Suivi de ces procédures au temps passé	TARIF A LA VACATION SOIT 81.00 € HT de l'heure	
◆ Déplacement et expertises au temps passé	TARIF A LA VACATION SOIT 81.00 € HT de l'heure	

V. PRESTATIONS PARTICULIERES A LA CHARGE DES COPROPRIETAIRES CONCERNES

A/ RENUMERATION

- ◆ Recouvrement des impayés et contentieux.
- ◆ Renseignements auprès des notaires et des administrations.
- ◆ Mutations.
- ◆ Souscription des emprunts.
- ◆ Gestion des comptes des copropriétaires partis.

B/ REMUNERATION

1 °) PROCEDURE DE RECOUVREMENT DE CHARGES (dépenses d'affranchissement et de copies incluses)

	H.T.	T.T.C.
◆ 1ère relance simple (15 jours après la date d'exigibilité)	Gratuit	Gratuit
◆ 2ème relance simple (1 mois après la date d'exigibilité)	15.00€	17.94€
◆ Mise en demeure par lettre recommandée AR (1 mois et demi après la date d'exigibilité)	31.00 €	37.08 €
◆ Dernier rappel avant procédure par lettre recommandée AR (2 mois après la date d'exigibilité)	76.00 €	90.90 €
◆ Constitution et transmission de dossier à l'huissier (2 mois et demi après la date d'exigibilité)	260.00 €	310.96 €
◆ Constitution et transmission de dossier à l'avocat pour assignation (3 mois et demi après la date d'exigibilité)	410.00 €	490.36 €
◆ Frais et honoraires de gestion sur chèques et virements impayés	31 € par chèque ou virement	37.08 € par chèque ou virement
◆ Suivi de toute procédure au temps passé	TARIF A LA VACATION SOIT 81.00 € HT de l'heure	

2°) ETUDE DE DOSSIERS DIVERS

◆ <u>Modificatifs ou additifs ou règlement de copropriété :</u> - Forfait (droit fixe) - Suivi au temps passé par demi-heure	500.00 €	598.00 €
	TARIF A LA VACATION	
◆ - Emprunt, constitution du dossier	1.0% HT sur le montant du prêt – avec un minimum de 500 Euros HT	

3°) FRAIS DE MUTATION FACTURES AUX MEMBRES VENDEURS

◆ Fourniture de l'état daté d'information et article 20 (facturé au vendeur)	380.00 €	454.48 €
◆ Actualisation de l'état daté à la charge du vendeur	80.00 €	95.68 €
◆ Constitution et transmission à l'huissier pour opposition au versement du prix de vente	260.00 €	310.96 €

VI. LITIGE

En cas de litiges pour l'exécution du présent contrat, le tribunal du ressort de la situation de l'immeuble est seul compétent.

VII. ELECTION DU DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile pour l'ASL et pour le Président :

33 Boulevard Berthier, 75017 PARIS

Fait à Paris,
Le 30 Octobre 2012

POUR L'ASL

POUR LE SYNDIC
L'Etude BERNARD
~~Monsieur Gilles BERNARD~~
ADMINISTRATEURS DE BIENS
33 BD BERTHIER - 75017 PARIS
GARANTIE SOCIALE N° 399 788 314
RCS PARIS - SARL AU CAPITAL DE 130 000 €
CARTE G 3814 - 1 7283