

Cabinet GERLOGE

ADMINISTRATEUR DE BIENS - Siège Social : 9 Rue la Bruyère - 75009 PARIS

GERANCE ☎ : 01.42.27.27.82 ✉ : gerance@gerloge.fr COMPTABILITE ☎ : 01.42.27.93.20 ✉ : compta@gerloge.fr
LOCATION VENTE ☎ : 01.42.27.82.07 ✉ : transaction@gerloge.fr

02 DEC. 2020

SCI MICHEL THOMAS
Monsieur Thibault THOMAS
9, impasse de Sérignan
34410 SERIGNAN

A rappeler impérativement
N/Réf. : FA
Immeuble : ASL FLANDRES SUD

Paris, le 30 novembre 2020

Lettre Recommandée avec Accusé de Réception n° 1A 085 559 6175 3
Référence : SCI MICHEL THOMAS

Copropriété : ASL FLANDRES SUD
Boulevard de la Villette / rue de Kabylie / rue Gaston Rebuffat / rue de Tanger
75019 PARIS

Objet : Assemblée Générale Ordinaire Mercredi 23 décembre 2020

Cher Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-joint, convocation à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de l'immeuble en référence.

La tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire en présentielle n'est pas possible du fait du confinement, nous vous remercions de bien vouloir nous transmettre le formulaire de VOTE PAR CORRESPONDANCE avant le 18 décembre 2020

Nous vous prions de recevoir, Cher Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Fabien AUBRY
Service Copropriété

FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

Gestionnaire : Fabien AUBRY

Objet : ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRES DES ASSOCIES DE L'IMMEUBLE

ASL FLANDRES SUD
Boulevard de la Villette / rue de Tanger
Rue de Kabylie / rue Gaston Rebuffat
75019 PARIS

Date et lieu :

Le : 23/12/2020

Lieu :

Vote par correspondance

Les bulletins doivent nous parvenir avant le 18 décembre 2020

Ce formulaire doit être adressé : Cabinet GERLOGE
Administrateur de biens
9, rue La Bruyère
75009 PARIS

par mail : f.aubry@gerloge.fr
o.delamotterouge@gerloge.fr

*Pour être pris en compte lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, ce formulaire de vote par correspondance accompagné du tableau des intentions de votes ci-dessous, **doit être réceptionné par le syndic, au plus tard trois jours francs avant la date de de l'Assemblée.***

Je soussigné(e) : SCI MICHEL THOMAS représentée par Monsieur Thibault THOMAS
Domicilié(e) au : 9, impasse Hauts de Sérignan
34410 SERIGNAN,

après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation ou mis à disposition sur le site en ligne sécurisé de la copropriété, souhaite émettre sur chacune des résolutions proposées à l'assemblée générale des copropriétaires convoquée le : (Voir date et lieu ci-dessus), le vote exprimé dans le tableau des intentions de votes joint.

Fait à, le

Signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun

TABLEAU DES INTENTIONS DE VOTES

Adresse de l'immeuble : ASL FLANDRES SUD

Nom du copropriétaire / Mandataire : SCI MICHEL THOMAS représentée par Monsieur Thibault THOMAS

Date de l'assemblée : 23/12/2020

Si plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page.

N° ET TITRE DE LA RÉOLUTION	POUR	CONTRE	ABSTENTION
1 Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Désignation du Président de l'ASL	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 Désignation du Conseil Syndical	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.1 Candidature de Monsieur Thibault THOMAS représentant de la SCI MICHEL THOMAS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2 Candidature de Monsieur Elyzzio NAZIHERY représentant de la RIVP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3 Candidature de Monsieur Serge GAUBERT, représentant de la société France – HABITATION – SEQUENS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 Décision à prendre pour la révision du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2021 au 31/12/2021	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 Montant des marchés et contrat : Consultation du Conseil Syndical	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 Montant des marchés et contrat : Consultation du Conseil Syndical	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 Dépense d'entretien hors budget courant : délégation de pouvoir à donner au Conseil Syndical	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 Décision à prendre pour la réalisation des travaux d'entretien des espaces verts du patio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.1 décision de travaux et choix de l'entreprise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.2 honoraire du Président de l'ASL	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.3 budget global et appel de fonds	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 décision à prendre pour la réalisation des travaux de remplacement de la pompe de relevage n°2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.1 décision de travaux et choix de l'entreprise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.2 honoraire du Président de l'ASL	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.3 budget global et appel de fonds	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11 modalités de consultation des pièces comptables du Syndicat des Copropriétaires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12 Autorisation à donner aux membres de la Police Nationale et / ou Municipale et/ou de la gendarmerie Nationale (Loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la Sécurité des immeubles)

13 Entretien et gestion courante de l'immeuble

Signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Il s'agit du formulaire prévu par l'alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 qui précise que :

« Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution. »

Ce formulaire est régi par les articles 9, alinéa 2, 9 bis, 14, alinéas 1 à 4, 14-1 et 17, alinéa 3, du décret no 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, selon lesquels :

Alinéa 2 de l'article 9 :

« Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation. »

Article 9 bis :

« Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion. Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi. »

Alinéas 1er à 4 de l'article 14 :

« Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

- présent physiquement ou représenté ;
- participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;
- ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic. »

Article 14-1 :

« Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire. »

Alinéa 3 de l'article 17 : « Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965.

02 DEC. 2020

Syndicat des Copropriétaires
FLANDRE SUD (ASL)
Réf. : 9206/AG1330

FLANDRE SUD (ASL)

BOULEVARD DE LA VILLETTE / RUE DE KABILYE

RUE GASTON REBUFFAT / RUE DE TANGER

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU MERCREDI 23 DECEMBRE 2020 à 14 H 00**

Vote par correspondance

ORDRE DU JOUR

- 1) **Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019**
Majorite Simple
- 2) **Désignation du Président de l'ASL** *Majorite Absolue*
- 3) **Désignation du Conseil Syndical** *Majorite Absolue*
 - 3.1 **Candidature de Monsieur Thibault THOMAS représentant de la SCI MICHEL THOMAS** *Majorite Absolue*
 - 3.2 **candidature de Monsieur Elyzzio NAZIHERY représentant de la RIVP**
Majorite Absolue
 - 3.3 **candidature de Monsieur Serge GAUBERT, représentant de la société France HABITATION - SEQUENS** *Majorite Absolue*
- 4) **Décision à prendre pour la révision du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020** *Majorite Simple*
- 5) **Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2021 au 31/12/2021** *Majorite Simple*
- 6) **Montant des marchés et contrats : consultation du Conseil Syndical** *Majorite Absolue*
- 7) **Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence** *Majorite Absolue*
- 8) **Dépenses d'entretien hors budget courant : délégation de pouvoir à donner au Conseil Syndical** *Majorite Absolue*
- 9) **Décision à prendre pour la réalisation des travaux d'entretien des espaces verts du patio** *Majorite Simple*
 - 9.1 **décision de travaux et choix de l'entreprise** *Majorite Simple*
 - 9.2 **honoraires du Président de l'ASL** *Majorite Simple*
 - 9.3 **budget global et appels de fonds** *Majorite Simple*

10) Décision à prendre pour la réalisation des travaux de remplacement de la pompe de relevage n° 2 *Majorite Simple*

10.1 décision de travaux et choix de l'entreprise *Majorite Simple*

10.2 honoraire du Président de l'ASL *Majorite Simple*

10.3 budget global et appels de fonds *Majorite Simple*

11) Modalités de consultation des pièces comptables par les Associés *Majorite Absolue*

12) Autorisation à donner aux membres de la Police Nationale et/ou Municipale et/ou de la Gendarmerie Nationale (Loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles) *Majorite Absolue*

13) Entretien et gestion courante de l'immeuble. *Sans Vote*

PROJET DE RESOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION

Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

L'Assemblée Générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le **31 décembre 2019**, établis par le CABINET GERLOGE pour le compte de l'ASL, selon les pièces jointes à la présente convocation à savoir :

- *Annexe 1 : Etat financier après répartition du 31/12/2019*
- *Annexe 2 : Compte de gestion générale de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2019 au 31/12/2019 et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2021 au 31/12/2021*
- *Annexe 3 : Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2019 au 31/12/2019 et budget de l'exercice (N+2) du 01/01/2021 au 31/12/2021*
- *Annexe 4 : Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés (N) du 01/01/2019 au 31/12/2019*
- *Annexe 5 : Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votes non encore clôtures à la fin de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019*
- *Annexe 6 : Liste des copropriétaires débiteurs/créditeurs à la fin d'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019*
- *Pro-forma du relevé général des dépenses pour l'exercice 2019 à approuver,*
- *Pro-forma du relevé individuel de charges de l'exercice 2019 à approuver.*

Le montant des dépenses de l'exercice arrêté au 31 décembre 2019 est de **29 003.65 €** pour un **budget voté et appelé de 40 000.00 €** soit **une somme créditrice de 10 996.35 €** à rembourser aux copropriétaires après l'approbation des comptes.

Le montant de la trésorerie au 31 décembre 2019 était de **21 630.70 €**

DEUXIEME RESOLUTION

Désignation du Président de l'ASL

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Président de l'ASL, le Cabinet GERLOGE, représenté par Monsieur David GIULY dont le siège social est 9, RUE LA BRUYERE 75009 PARIS, ladite société étant titulaire de la carte professionnelle n° G.2798, délivrée par la Préfecture de PARIS et adhérente de la société de caution mutuelle dénommée Caisse de Garantie SO.CA.F. – 26 AVENUE DE SUFFREN – 75015 PARIS.

Le Président de l'ASL est nommé pour une durée de 15 mois à compter du **23 décembre 2020** jusqu'à la prochaine Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice en cours qui se tiendra au plus tard le **22 mars 2022**.

L'Assemblée approuve le contrat du Président de l'ASL et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante pour l'exercice 2020 à **7 500.00 € HT** soit **9 000.00 € TTC**.

L'Assemblée Générale désigne le Président de Séance pour signer le contrat du Président de l'ASL au cours de la présente réunion.

TROISIEME RESOLUTION

Désignation du Conseil Syndical

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

- o SCI Michel THOMAS,
- o Société RIVP,
- o Société France HABITATION

L'Assemblée, après en avoir délibéré,

Désigne *en qualité de membre du Conseil Syndical les personnes suivantes :*

- 4.1 **Candidature de Monsieur Thibault THOMAS représentant de la SCI MICHEL THOMAS**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical Monsieur Thibault THOMAS, représentant de la SCI MICHEL THOMAS pour une durée de 15 mois

- 4.2 **Candidature de Monsieur Elyzzio NAZIHERRY représentant de la RIVP**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical Monsieur Elyzzio NAZIHERRY, représentant de la RIVP pour une durée de 15 mois

- 4.3 **Candidature de Monsieur Serge GAUBERT représentant de la société France HABITATION - SEQUENS**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical Monsieur Serge GAUBERT, représentant de la société France HABITATION - SEQUENS pour une durée de 15 mois

QUATRIEME RESOLUTION

Décision à prendre pour la révision du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Le Président de l'ASL rappelle que le budget prévisionnel pour l'exercice du 01.01.2010 au 31.12.2010 a été voté pour un montant de **41 650.00 €** se décomposant de la manière suivante :

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| - Charges Communes Générales : | 23 200.00 € |
| - Charges GRILLE A : | 13 300.00 € |
| - Charges GRILLE B : | 5 150.00 € |

Il est proposé aux Associés **de diminuer le budget à la somme de 34 000.00 €, se décomposant de la manière suivante :**

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| - Charges Communes Générales : | 21 000.00 € |
| - Charges grille A : | 9 000.00 € |
| - Charges grille B : | 4 000.00 € |

CINQUIEME RESOLUTION

Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2021 au 31/12/2021

Le projet de budget élaboré par le Président de l'ASL est joint à la convocation.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel du 01/01/2021 au 31/12/2021 arrêté à la somme de **36 000.00 €**, se décomposant de la manière suivante :

- Charges Communes Générales :	22 000.00 €
- Charges GRILLE A :	9 400.00 €
- Charges GRILLE B :	4 600.00 €

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 représentant de l'ASL.

L'Assemblée Générale décide de maintenir l'avance permanente de trésorerie à la somme de **7 000.00 €**

SIXIEME 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 est obligatoire la consultation du Conseil Syndical par le Président de l'ASL.

SEPTIEME 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 du Conseil Syndical effectuera une mise en concurrence.

HUITIEME RESOLUTION

Dépenses d'entretien hors budget courant : délégation de pouvoir à donner au Conseil Syndical

L'Assemblée Générale donne délégation de pouvoir au Conseil Syndical pour autoriser le Président de l'ASL à exécuter les dépenses d'entretien dont l'engagement, non prévu au budget, pourrait s'avérer nécessaire à compter de la présente Assemblée Générale jusqu'à celle qui se tiendra pour approuver les comptes du nouvel exercice annuel et ce, dans la limite d'un plafond de **5.000,00 € HT** par opération.

Pour financer ces dépenses dans cette limite, le syndic mettra, le cas échéant, en recouvrement un appel de fonds exigible au 1^{er} jour du mois ou du trimestre suivant, la gestion administrative et comptable de ce compte spécifique donnant lieu à perception d'honoraires à faire voter en assemblée générale.

Le Président de l'ASL est chargé de veiller au recouvrement de ces provisions sur tous les copropriétaires, conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL.

NEUVIEME RESOLUTION

Décision à prendre pour la réalisation des travaux d'entretien des espaces verts du patio

Est joint à la convocation :

- Devis n° DC0245 établi par l'entreprise TERRE & ARBRE pour un montant de 1 850.00 € HT soit **2 220.00 € TTC**,

9.1 Décision de travaux et choix de l'entreprise

L'Assemblée Générale, après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- Et délibéré

Décide d'effectuer les travaux d'entretien des espaces verts du patio et retient la proposition de l'entreprise TERRE & ARBRE établi pour un montant de 1 850.00 € HT soit **2 220.00 € TTC**

9.2 Honoraires du Président de l'ASL

L'Assemblée Générale confirme que les honoraires du Président de l'ASL pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° 9 s'élèvent à 4 % HT du montant HT des travaux + TVA (20.00%) soit **88.80 € TTC**

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement des travaux

9.3 Budget global et appel de fonds

L'Assemblée Générale autorise le Président de l'ASL en exercice à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le Président de l'ASL soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

L'Assemblée Générale précise que le cout des travaux, ainsi que les frais, honoraires, soit un total de **2 308.80 € TTC**, y afférents seront répartis selon les millèmes de la clé **charges communes générales**

L'Assemblée Générale autorise le Président de l'ASL à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- 1^{er} appel de fonds, **100 %** du budget global des travaux, en date du **01/01/2021**

DIXIEME RESOLUTION

Décision à prendre pour la réalisation des travaux de remplacement de la pompe de relevage n° 2

Est joint à la convocation :

- Devis n° 20 112 205 établi par l'entreprise SESEM pour un montant de 1 627.58 € HT soit **1 790.34 € TTC**,

10.1 Décision de travaux et choix de l'entreprise

L'Assemblée Générale, après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- Et délibéré

Décide d'effectuer les travaux de remplacement de la pompe de relevage n° 2 et retient la proposition de l'entreprise SESEM établi pour un montant de 1 627.58 € HT soit **1 790.34 € TTC**

10.2 Honoraires du Président de l'ASL

L'Assemblée Générale confirme que les honoraires du Président de l'ASL pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° 10 s'élèvent à 4 % HT du montant HT des travaux + TVA (20.00%) soit **78.10 € TTC**

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement des travaux

10.3 Budget global et appel de fonds

L'Assemblée générale autorise le Président de l'ASL en exercice à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le Président de l'ASL soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

L'Assemblée Générale précise que le cout des travaux, ainsi que les frais, honoraires, soit un total de **1 868.44 € TTC**, y afférents seront répartis selon les millèmes de la clé grille A

L'Assemblée Générale autorise le Président de l'ASL à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- 1^{er} appel de fonds, **100 %** du budget global des travaux, en date du **01/01/2021**

ONZIEME RESOLUTION

Modalités de consultation des pièces comptables du Syndicat des copropriétaires

Dispositions relatives à la loi du 31 décembre 1985 et Décret du 9 juin 1986 :

L'Assemblée Générale décide que les pièces comptables du Syndicat des Copropriétaires pourront être consultées par tous les copropriétaires de l'immeuble, sur rendez-vous, dans les bureaux du syndic 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 copropriétaires ne faisant pas partir du conseil syndical, sera facturé à la vacation, aux frais exclusifs du copropriétaire concerné.

DOUZIEME RESOLUTION

Autorisation à donner aux membres de la Police Nationale et/ou Municipale et/ou de la Gendarmerie Nationale (Loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles)

L'Assemblée Générale donne l'autorisation aux membres de la Police Nationale et/ou Municipale et/ou de la Gendarmerie Nationale afin qu'ils puissent accéder pour les besoins de la sécurité dans les parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles) .

TREIZIEME 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.

9206
ASL FLANDRES SUD
75019 PARIS

**Assemblée Générale Ordinaire du
MERCREDI 23 DECEMBRE 2020**

DOCUMENTS COMPTABLES

FLANDRE SUD (ASL)
BLD DE LA VILLETTE/RUE DE TANGE
RUE DE KABYLIE/RUE GREBUFFAT
75019 PARIS

Etat financier après répartition au 31/12/2019 (date de clôture de l'exercice)

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE						
	Trésorerie	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Provisions et avances	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
5120	Banques (1)	1 737.40	21 630.70	1031 Avances de trésorerie	8 000.00	7 000.00
				1200 Solde en attente travaux		18 500.26
	Trésorerie disponible Total I	1 737.40	21 630.70	Total I	8 000.00	25 500.26
II - CREANCES						
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
4501	Copropriétaire - budget prévisionnel (2)	8 159.82	16 045.65	4010 Factures parvenues	90.00	1 179.78
				4080 Factures non parvenues	1 231.25	
				4700 Rompus (arrondi répartition)	0.01	
				4720 Compte en attente d'imputation créditeur		10 996.35
	Résultat classe 600 à 799		0.04	Résultat classe 600 à 799	575.96	
	Total/II	8 159.82	16 045.69	Total/II	1 897.22	12 176.13
	Total général (I) + (II)	9 897.22	37 676.39	Total général (I) + (II)	9 897.22	37 676.39
				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	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
		N - 1	N	N	N + 1	N + 2	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
602	Electricité	1 596.83	2 500.00	1 044.26	2 000.00	1 500.00	35 500.00	40 000.00	40 000.00	41 650.00	36 000.00
605	Matériel	504.47		390.94	3 100.00	3 000.00		4 100.00			
611	Nettoyage des locaux	3 059.68	2 000.00	3 123.92	3 350.00	3 500.00					
614	Contrats de maintenance	6 428.93	3 300.00	5 771.77							
615	Entretien et petites réparations	8 905.13	19 900.00	1 259.52	15 200.00	10 000.00					
616	Primes d'assurance	8 716.37	8 600.00	8 913.25	9 000.00	9 000.00					
6211	Rémunération syndic	8 500.00	8 500.00	8 500.00	9 000.00	9 000.00					
6413	Frais postaux		-700.00								
678	Charges exceptionnelles	0.01		-0.01							
Sous total		37 711.42	44 100.00	29 003.65	41 650.00	36 000.00	35 500.00	44 100.00	40 000.00	41 650.00	36 000.00
Solde (excédent /opérations courantes affecté aux copropriétaires)				10 996.35			2 211.42				
Total I		37 711.42	44 100.00	40 000.00	41 650.00	36 000.00	37 711.42	44 100.00	40 000.00	41 650.00	36 000.00

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Pour approbation des comptes		Exercice clos réalisé à approuver	Pour le vote du budget prévisionnel		Budget prévisionnel à voter
	Exercice précédent approuvé. N - 1	Exercice clos budget voté N		Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2	
DEPENSES GENERALES						
Travaux divers	407.00	2 000.00	-2.00	1 000.00	1 000.00	1 000.00
Entretien & Reparation diverse		1 000.00		500.00	500.00	500.00
Entretien nettoyage	864.00	1 100.00	882.16	1 200.00	500.00	500.00
Consommation edf	1 596.83	2 500.00	1 044.26	2 000.00	1 500.00	1 500.00
Frais de poste		-700.00				
Honoraires gestion A.S.L	8 500.00	8 500.00	8 500.00	9 000.00	9 000.00	9 000.00
Assurance multi-risques	8 716.37	8 600.00	8 913.25	9 000.00	9 000.00	9 000.00
Entretien extincteurs	397.60	2 000.00	379.36	500.00	500.00	500.00
Rompus arrondis repartition	0.01		-0.01			
sous total :	20 481.81	25 000.00	19 717.02	23 200.00	22 000.00	22 000.00
DEPENSES GRILLE A						
Rampe acces pkg 6 rue Tanger	2 039.60	1 500.00	2 082.40	2 100.00	2 000.00	2 000.00
Travaux divers	4 733.61	7 300.00		6 000.00	2 000.00	2 000.00
Entretien & Reparation diverse		500.00		500.00	500.00	500.00
Contrat poste relevage	526.20	600.00	534.48	600.00	600.00	600.00
Porte coupe feu+colonne seche	2 231.88		2 376.43			
Entretien extincteurs		2 500.00		2 500.00	2 500.00	2 500.00
Achat badges bip emetteurs	504.47		390.94			
Contrat entretien portes autom	2 558.09	1 600.00	1 710.68	1 600.00	1 600.00	1 600.00
diminution budget		-4 000.00				
sous total :	12 593.85	10 000.00	7 094.93	13 300.00	9 400.00	9 400.00
DEPENSES GRILLE B						
Rampe acces pkg 6 rue Tanger	1 020.08	500.00	1 041.62	1 000.00	1 000.00	1 000.00
Travaux divers	2 322.92	3 000.00		2 500.00	2 000.00	2 000.00
Entretien & Reparation diverse	180.00	500.00		500.00	500.00	500.00
Contrat poste relevage		300.00	294.58	300.00	300.00	300.00
Contrat ventilation mecanique	290.02					
Contrat entretien portes autom	822.74	800.00	855.60	850.00	800.00	800.00
Diminution budget		-100.00				
sous total :	4 635.76	5 000.00	2 191.70	5 150.00	4 600.00	4 600.00
total :	37 711.42	40 000.00	29 003.65	41 650.00	36 000.00	36 000.00

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé.	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2	
	37 711.42	40 000.00	29 003.65	41 650.00	36 000.00	
TOTAL CHARGES NETTES						
Provisions copropriétaires	35 500.00		40 000.00			
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté(e) aux copropriétaires)	-2 211.42		10 996.35			

ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019

Page 1 sur 1

	TRAVAUX VOTES (montant et date)	TRAVAUX PAYES (montant et date)	TRAVAUX REALISES (montant et date)	Provisions Appelées, Emprunts et subventions Recus, Affectation du fonds de travaux	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR (montant et date)
	A	B	C	D	E = D - C	F
TA REMPL SYSTEME SECU INCENDIE	82 782.00	1 152.00 29/03/2019 2 430.00 29/03/2019 2 212.76 29/03/2019 1 800.00 04/04/2019 1 106.38 13/05/2019 24 586.22 04/06/2019 829.79 13/06/2019 23 093.15 13/06/2019 6 495.45 16/10/2019 576.00 16/10/2019 64 281.75	2 212.76 30/01/2019 2 430.00 30/01/2019 1 800.00 25/02/2019 1 152.00 26/02/2019 1 106.38 13/05/2019 24 586.22 04/06/2019 829.79 07/06/2019 23 093.15 13/06/2019 576.00 16/10/2019 6 495.45 16/10/2019 64 281.75	33 112.80 02/01/2019 (A) 33 112.80 01/02/2019 (A) 16 556.41 01/03/2019 (A)	30 900.04 30 682.80 14 756.41 -1 152.00 -1 106.38 -24 586.22 -829.79 -23 093.15 -576.00 -6 495.45 18 500.26 18 500.26	
	82 782.00	64 281.75	64 281.75	82 782.01	18 500.26	0.00
sous total :	82 782.00	64 281.75	64 281.75	82 782.01	18 500.26	0.00
TOTAL						

-16-

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

FLANDRE SUD (ASL) (9206)

BLD DE LA VILLETTE/RUE DE TANGE
RUE DE KABYLIE/RUE G.REBUFFAT
75019 PARIS

**Liste des copropriétaires débiteurs/crédeurs
à la fin de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019**

copropriétaires débiteurs		copropriétaires crédeurs	
1	FRANCE HABITATION	13 713.01	
2	RIV'DIRECT TERRITORIALE NORD SERVICE COMPTABILITE	2 332.64	
<i>Cumul:</i>		16 045.65	<i>Cumul :</i>
Solde des copropriétaires :		16 045.65	

RELEVÉ GÉNÉRAL DES DÉPENSES

Charges courantes

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Copropriété : 9206
FLANDRE SUD (ASL)
75019 PARIS

Edité, le 3/03/2020

Page 1 / 3

Charges		A répartir	dont TVA	Récupérable	Deductible
DEPENSES GÉNÉRALES Base CCG : 100					
000.01.173	Travaux divers (S.0000.9206.6150.01173)				
	03/03/2020 ETC REMB DIFF. S/FACT 28/03/18	-2,00	-0,18		-2,00
	Total Travaux divers	-2,00	-0,18		-2,00
000.01.175	Entretien nettoyage (S.0000.9206.6150.00175)				
	10/04/2019 SPN 1 TRIM 19 COUR+PATIO	220,54	36,76	220,54	
	17/07/2019 SPN 2 TRIM 19 COUR+PATIO	220,54	36,76	220,54	
	09/10/2019 SPN 3 TRIM 19 COUR+PATIO	220,54	36,76	220,54	
	07/01/2020 SPN 4 TRIM 19 COUR+PATIO	220,54	36,76	220,54	
	Total Entretien nettoyage	882,16	147,04	882,16	
000.01.264	Consommation edf (S.0000.9206.6020.01264)				
	18/03/2019 EDF ESTIM. DU 12/03/19	244,98	33,66	244,98	
	23/05/2019 EDF RELEVÉ DU 18/05/19	73,93	5,15	73,93	
	17/07/2019 EDF ESTIM. DU 10/07/19	159,34	19,39	159,34	
	19/09/2019 EDF ESTIM. DU 12/09/19	186,65	23,23	186,65	
	04/12/2019 EDF ESTIM. DU 28/11/19	199,10	26,74	199,10	
	17/01/2020 EDF ESTIM. DU 11/01/20	180,26	21,13	180,26	
	Total Consommation edf	1.044,26	129,30	1.044,26	
000.01.401	Honoraires gestion A.S.L (S.0000.9206.6211.00401)				
	03/01/2019 Honoraires syndic No: 1	2.125,00	354,17		2.125,00
	04/04/2019 Honoraires syndic No: 2	2.125,00	354,17		2.125,00
	01/07/2019 Honoraires syndic No: 3	2.125,00	354,17		2.125,00
	01/10/2019 Honoraires syndic No: 4	2.125,00	354,17		2.125,00
	Total Honoraires gestion A.S.L	8.500,00	1.416,68		8.500,00
000.01.441	Assurance multi-risques (S.0000.9206.6160.01441)				
	04/02/2019 GROUPE ROUGE ANNEE 2019	8.913,25			8.913,25
	Total Assurance multi-risques	8.913,25			8.913,25
000.01.706	Entretien extincteurs (S.0000.9206.6150.00706)				
	21/02/2019 DUBERNARD ANNEE 2019	379,36	63,23	379,36	
	Total Entretien extincteurs	379,36	63,23	379,36	
000.01.988	Rompus arrondis répartition (S.0000.9206.6780.00988)				
	Total Rompus arrondis répartition	-0,01			-0,01
Total	DEPENSES GÉNÉRALES	19.717,02	1.766,07	2.305,78	17.411,25
DEPENSES GRILLE A Base BAT1 : 100					

RELEVÉ GÉNÉRAL DES DÉPENSES

Charges courantes

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Copropriété : 9206
FLANDRE SUD (ASL)
75019 PARIS

Edité, le 3/03/2020

Page 2 / 3

Charges	A répartir	dont TVA	Récupérable	Deductible
DEPENSES GRILLE A Base BAT1 : 100				
000.10.171 Rampe acces pkg 6 rue Tanger (S.0000.9206.6110.10171)				
10/04/2019 SPN ENTRETIENS PARKINGS 1 TRIM 19 2/3	520,60	86,76	520,60	
17/07/2019 SPN ENTRETIENS PARKINGS 2 TRIM 19 2/3	520,60	86,76	520,60	
09/10/2019 SPN ENTRETIENS PARKINGS 3 TRIM 19 2/3	520,60	86,76	520,60	
07/01/2020 SPN ENTRETIENS PARKINGS 4 TRIM 19 2/3	520,60	86,76	520,60	
Total Rampe acces pkg 6 rue Tanger	2.082,40	347,04	2.082,40	
000.10.201 Contrat poste relevage (S.0000.9206.6140.10201)				
13/02/2019 SESEM ANNEE 2019	534,48	48,59	534,48	
Total Contrat poste relevage	534,48	48,59	534,48	
000.10.231 Porte coupe feu+colonne seche (S.0000.9206.6140.00231)				
24/07/2019 DUBERNARD MAINTENANCE PORTE COUPE FEU	2.376,43	396,07	2.376,43	
Total Porte coupe feu+colonne seche	2.376,43	396,07	2.376,43	
000.10.787 Achat badges bip emetteurs (S.0000.9206.6050.00787)				
05/03/2019 LEMONNIER FOURNITURE 5 BIP PARKING	390,94	35,54		
Total Achat badges bip emetteurs	390,94	35,54		
000.10.791 Contrat entretien portes autom (S.0000.9206.6140.10791)				
30/01/2019 OTIS ENTRETIEN PORTE PARK. 1 SEMESTRE 19	855,34	77,76	855,34	
17/07/2019 OTIS ENTRETIEN PORTE PARK. 2 SEMESTRE 19	855,34	77,76	855,34	
Total Contrat entretien portes autom	1.710,68	155,52	1.710,68	
Total DEPENSES GRILLE A	7.094,93	982,76	6.703,99	
DEPENSES GRILLE B Base BAT2 : 100				
000.11.171 Rampe acces pkg 6 rue Tanger (S.0000.9206.6110.11171)				
10/04/2019 SPN ENTRETIENS PARKINGS 1 TRIM 19 1/3	260,38	43,40	260,38	
17/07/2019 SPN ENTRETIENS PARKINGS 2 TRIM 19 1/3	260,38	43,40	260,38	
09/10/2019 SPN ENTRETIENS PARKINGS 3 TRIM 19 1/3	260,38	43,40	260,38	
07/01/2020 SPN ENTRETIENS PARKINGS 4 TRIM 19 1/3	260,38	43,40	260,38	
Total Rampe acces pkg 6 rue Tanger	1.041,52	173,60	1.041,52	
000.11.201 Contrat poste relevage (S.0000.9206.6140.11201)				
13/02/2019 SESEM ANNEE 2019	294,58	26,78	294,58	
Total Contrat poste relevage	294,58	26,78	294,58	
000.11.791 Contrat entretien portes autom (S.0000.9206.6140.11791)				
30/01/2019 OTIS ENTRETIEN PORTE PARK. 1 SEMESTRE 19	427,80	38,89	427,80	
17/07/2019 OTIS ENTRETIEN PORTE PARK. 2 SEMESTRE 19	427,80	38,89	427,80	

RELEVÉ GENERAL DES DEPENSES

Charges courantes

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Copropriété : 9206
 FLANDRE SUD (ASL)
 75019 PARIS

Edité, le 3/03/2020

Page 3 / 3

Charges		A répartir	dont TVA	Récupérable	Déductible
DEPENSES GRILLE B	Base BAT2 : 100				
Total	Contrat entretien portes autom	855,60	77,78	855,60	
Total	DEPENSES GRILLE B	2.191,70	278,16	2.191,70	
Total Immeuble		29.003,65	3.016,99	11.201,47	17.411,25

**9206
ASL FLANDRES SUD
75019 PARIS**

**Assemblée Générale Ordinaire du
MERCREDI 23 DECEMBRE 2020**

PROPOSITION CONTRAT PRESIDENT ASL

Cabinet GERLOGE

ADMINISTRATEUR DE BIENS - Siège Social : 9, rue La Bruyère - 75009 PARIS - Télécopie : 01.46.22.93.90

GERANCE ☎ : 01.42.27.27.82 ✉ : gerance@gerloge.fr COMPTABILITE ☎ : 01.42.27.93.20 ✉ : compta@gerloge.fr
LOCATION VENTE ☎ : 01.42.27.82.07 ✉ : transaction@gerloge.fr

CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC

(Conforme au contrat type prévu à l'article 18-1A de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015.)

Entre les soussignés

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble ASL FLANDRES SUD représenté par le Président de Séance de l'Assemblée Générale du 23 DECEMBRE 2020.

d'une part.

CABINET GERLOGE S.A.S au capital de 10 000.00 Euros, R.C.S. PARIS B 331 409 383, domiciliée au 9, rue La Bruyère – 75009 PARIS et représentée par son gérant, Monsieur David GIULY, titulaire de la Carte professionnelle numéro G 2798, délivrée par la Préfecture de Police de Paris,
Garantie financière de Transaction de 120 000,00 € par la S.O.C.A.F., 26 avenue de Suffren 75015 PARIS,
Garantie financière de Syndic de 340 000.00 € par la S.O.C.A.F., 26 avenue de Suffren 75015 PARIS,
Garantie financière de Gestion Immobilière 2 500 000.00 € par la S.O.C.A.F., 26 avenue de Suffren 75015 PARIS,
Assurance responsabilité civile professionnelle par COVEA RISKS – police n°105708080.

d'autre part.

II A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE :

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967.
Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon supplétive.

Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologies promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi.

Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité)

1. Missions

Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet de cette mission est notamment défini à l'article 18 de la loi du 18 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

2. Durée du contrat :

Le présent contrat est conclu pour une durée de **Quinze mois (1)**
Il prendra effet le 23 décembre 2020 et fin le 22 mars 2022 au plus tard.
Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

3. Révocation du syndic

Le contrat de syndic peut être révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art.25 de la loi du 10 juillet 1965) (3).
Cette révocation doit être fondée sur un motif légitime.
La délibération de l'assemblée générale désignant un nouveau syndic vaut révocation de l'ancien à compter de la prise de fonction du nouveau (art.18 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965).

4. Démission du syndic

Le syndic pourra mettre fin à ses fonctions à condition d'en avertir le Président du Conseil Syndical, à défaut chaque copropriétaire, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

5. Nouvelle désignation du syndic

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic renouvelé dans ses fonctions ou avec le nouveau syndic.

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

6. Fiche synthétique de copropriété (4)

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition des copropriétaires. Il la communique dans les quinze jours au copropriétaire qui en fait la demande par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut, il est tenu à la pénalité financière 1 € hors taxe par jour de retard.
Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Le défaut de réalisation de la fiche synthétique est un motif de révocation du syndic.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

Du lundi au vendredi de 9 heures à 13 heures et de 14 heures à 17 heures.

Sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic s'effectuent aux jours et heures suivantes (accueil physique et / ou téléphonique effectif).

Accueil physique

Du lundi au vendredi de 9 heures à 13 heures et de 14 heures à 17 heures.

Accueil téléphonique

Du lundi au vendredi de 9 heures à 13 heures et de 14 heures à 17 heures.

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

Toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 et dans les conditions stipulées au 7.2 du présent contrat (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965)

7.1 Le forfait

7.1.1 Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967.

A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble.

Il est convenu la réalisation, au minimum, de 4 visites et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure, sans rédaction d'un rapport et en présence du Président du conseil syndical.

Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

- Les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes.
- La gestion des règlements aux bénéficiaires.

7.1.2 Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de deux heures à l'intérieur d'une plage horaire de 9 heures à 17 heures par le syndic.

Au-delà et en dehors des heures ouvrables, la rémunération sera :

137.60€ HT, soit 165.11€ TTC de 20h00 à 21h00

169.00€ HT, soit 202.80€ TTC à partir de 21h00

7.1.3 Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :

- La préparation, convocation autres que l'assemblée générale annuelle de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 17 heures..
- L'organisation de 2 réunions avec le conseil syndical pendant les heures ouvrables.

7.1.4 Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires peut, par décision spéciale prise aux conditions précisées par cet article :

- Dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat (5),
- Dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (6)
- Confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

En cas de décisions régulièrement adoptée par l'assemblée générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

7.1.5 Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de 7 500.00 € HT, soit 9 000.00 € TTC (TVA à 20.00%).

Cette rémunération est payable trimestriellement d'avance.

Elle peut être révisée chaque année à la date du 1^{er} janvier.

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites / vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécutions du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculés prorata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

7.2 Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1 Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières est calculée :

- Soit en application du coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : 91.67€/heure HT, soit 110.00€/heure TTC ;
- Soit en application du tarif convenu par les parties pour chaque prestation particulière.

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi.

L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulés aux 7.1.1 et 7.1.3)

<u>DETAIL DE LA PRESTATION</u>	<u>MODALITES DE TARIFICATION convenues</u>
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 14 heures à 17 heures.	Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaire convenu de ...% 91.67€ HT soit 110.00€ TTC en heure ouvrable 137.60€ HT soit 165.11€ TTC de 20h00 à 21h00 169.00€ HT soit 202.80€ TTC à partir de 21h00
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3.	91.67€ HT soit 110.00€ TTC en heure ouvrable 137.60€ HT soit 165.11€ TTC de 20h00 à 21h00 169.00€ HT soit 202.80€ TTC à partir de 21h00
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1.	91.67€ HT soit 110.00€ TTC en heure ouvrable

7.2.3 Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

<u>DETAIL DE LA PRESTATION</u>	<u>MODALITES DE TARIFICATION convenues</u>
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic).	Le montant des honoraires sera fixé hors de la décision de l'assemblée générale.
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportés à ces actes.	Le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres.

<u>DETAIL DE LA PRESTATION</u>	<u>MODALITES DE TARIFICATION convenues</u>
Les déplacements sur les lieux	Forfait : 91.67€ HT soit 110.00 € TTC
La prise de mesures conservatoires	Forfait : 91.67€ HT soit 110.00 € TTC
L'assistant aux mesures d'expertise	91.67€ HT soit 110.00 € TTC / heure
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	91.67€ HT soit 110.00 € TTC / an

Les prestations effectuées en dehors des jours ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées au coût horaire de 169.00€ HT majoré de 30%.

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- Les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant,
- Les travaux portant sur les éléments d'équipements communs, autres que ceux de maintenance,
- Les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments
- Les études techniques, telles que les diagnostics et consultations.
- D'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Le présent contrat ne peut se lire comme fixant un barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif.

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

7.2.6 Prestation relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception.	57.00€ HT soit 68.40€ TTC
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4).	200.00€ HT soit 240.00€ TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat.	91.67€ HT soit 110.00€ TTC / an

7.2.7 Autres prestations

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation d'acquisition ou de disposition des parties communes.	Le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées.
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic).	91.67€ HT soit 110.00€ TTC / heure
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat.	91.67€ HT soit 110.00€ TTC en heure ouvrable 137.60€ HT soit 165.11€ TTC de 20h00 à 21h00 169.00€ HT soit 202.80€ TTC à partir de 21h00
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965.	91.67€ HT soit 110.00€ TTC / heure
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat.	91.67€ HT soit 110.00€ TTC / heure
L'immatriculation initiale du syndicat.	91.67€ HT soit 110.00€ TTC / heure

8. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné et non au syndicat des copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre.

PRESTATIONS	DETAILS	TARIFICATIONS PRACTIQUEES
9.1 frais de recouvrement (art 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	57.00€ HT soit 68.40€ TTC
	Relance après mise en demeure	57.00€ HT soit 68.40€ TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	91.67€HT soit 110.00€ TTC
	Frais de constitution d'hypothèque	91.67€HT soit 110.00€ TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque	91.67€HT soit 110.00€ TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer	91.67€HT soit 110.00€ TTC
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	91.67€HT soit 110.00€ TTC
9.2. frais et honoraires liés aux mutations	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	91.67€HT soit 110.00€ TTC
	Etablissement du pré état daté	150.00€ HT soit 180.00€ TTC
	Etablissement de l'état daté (Nota. Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé	300.00€ HT soit 360.00€ TTC

	en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme....HT)	
	Actualisation de l'état daté	130.00€ HT soit 156.00€ TTC
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965)	230.00€ HT soit 276.00€ TTC
	Délivrance du certificat prévu l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965	Inclus dans les frais d'état daté
9.3. frais de délivrance des documents sur support papier (art 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien	30.00€ HT soit 36.00€ TTC
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	30.00€ HT soit 36.00€ TTC
	Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation	30.00€ HT soit 36.00€ TTC
	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectués en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967	30.00€ HT soit 36.00€ TTC

9. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

10. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante, au plus tard dans les 6 mois suivant la date de clôture de l'exercice comptable.

11. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

Pour le syndic au 9, rue La Bruyère – 75009 PARIS

Pour le syndicat.....

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, à PARIS, le 23 décembre 2020

Le Syndicat des Copropriétaires

Le Président de l'ASL

- (1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967)
- (2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L.443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967
- (3) Le cas échéant, la majorité prévue par l'article 25-1 de cette loi est applicable
- (4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :
 - 31 décembre 2016 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
 - 31 décembre 2017 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots
 - 31 décembre 2018 pour les autres syndicats de copropriétaires
- (5) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureau ou de commerce et que le syndic est soit un professionnel soumis à la loi du 2 janvier 1970 règlement les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, soit un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement de fonds du syndicat.
- (6) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel.

ANNEXE 1 AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DETAILS
I. Assemblée Générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale	a) Etablissement de l'ordre du jour b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions
	I-3° Tenue de l'assemblée générale	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et pouvoirs c) Rédaction et tenue du registre des procès verbaux
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblées générales aux copropriétaires (opposant ou défaillant) b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes
II. Conseil Syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé)	
III. Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-6° Comptabilité du syndicat	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 b) Etablissement du budget prévisionnel en collaboration avec le conseil syndical conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n°2005-240 du 14 mars 2005 c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur
	III-7° Comptes bancaires	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ou, le cas échéant, d'un sous compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965
	III-8° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire b) Appel des provisions sur budget prévisionnel c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé e) Appels sur régularisations de charges f) Appels des cotisations du fonds de travaux
	III.-9° Autres	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relances par lettre simple avant mise en demeure

		<p>c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat</p> <p>d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires</p>
	III-10° Remise au syndic successeur	a) Remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat
IV. Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV.11° Immatriculation du syndicat	a) Mise à jour du registre d'immatriculation
	IV.12° Documents obligatoires	<p>a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété</p> <p>b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat)</p> <p>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n°2001-477 du 30 mai 2001</p> <p>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965</p>
	IV.13° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés	<p>a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travail des préposés du syndicat, 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 (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur</p> <p>c) Elaboration et transmission au Conseil Syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur.</p> <p>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p>
	IV.14° Entretien courant et maintenance	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du Décret du 17 mars 1967</p> <p>c) Vérification périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipements communs</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel.</p> <p>e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des</p>

		<p>parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales.</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du Décret du 17 mars 1967</p>
V. Assurances	V.15° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale	
	V.16° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes	
	V.17° Règlement des indemnités aux bénéficiaires	
VI. Gestion du personnel	VI.18° Recherche et entretien préalable	
	VI.19° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels	
	VI.20° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail	
	VI.21° Paiement du salaire, tenu du livre des salaires, édition des bulletins de paies	
	VI.22° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux	
	VI.23° Attestation et déclarations obligatoires	
	VI.24° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêt maladie et maternité	
	VI.25° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs	
	VI.26° Gestion de la formation du personnel du syndicat	
	VI 27° Contrôle d'activité du personnel du syndicat	

ANNEXE 2 AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIERES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE REMUNERATION SPECIFIQUE COMPLEMENTAIRE

PRESTATIONS	DETAILS
I. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues 2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical 3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété
II. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division	4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes
III. Prestations de gestion administratives et matérielles relatives aux sinistres	6° Déplacement sur les lieux 7° Prise de mesures conservatoires 8° Assistance aux mesures d'expertise 9° suivi du dossier auprès de l'assureur
IV. Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du Décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965	
V. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	10° Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception 11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat
VI. Autres prestations	13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) 14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvé(s) ou non réparti(s), en cas de changement de syndic 15° Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic 16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat 18° Immatriculation initiale du syndicat

9206
ASL FLANDRES SUD
75019 PARIS

**Assemblée Générale Ordinaire du
MERCREDI 23 DECEMBRE 2020**

DEVIS ENTRETIEN ESPACES VERTS PATIO

TERRE ET ARBRE & CO

ZA des Garennes

12 rue des longues raies

78440 GARGENVILLE

Tél : 0130935857

R.C.S. : 880589668

N.I.I. : FR12880589668

Date de validité : 09/07/2020

DEVIS		
N° devis	Date	Code client
DC0245	09/06/2020	CL0049

CABINET GERLOGE 9 Rue La Bruyère 75009 Paris

Quantité	Description	Prix unitaire HT	Total HT
1,00	Immeuble du 11/13 Gaston reuffat -PARIS <u>Dans le patio (sur les deux niveau):</u> Débroussaillage de l'ensemble de la sous-végétation, abattage des bubdleia sur le second niveau et taille de cohabitation avec les bâtiments de 2 Magnolia, 1 Prunelier et 3 bouleau. Broyage des résidus de coupe sur place étaler dans les massifs, nettoyage de la zone de travaux. <i>Prestation forfaitaire pour l'ensemble des travaux.</i> Accès par la plateforme du bâtiment indispensable à la réalisation des travaux.	1 850,00	1 850,00

% TVA	Base	Montant TVA	Total HT	Total TVA	Total TTC
20,00%	1 850,00	370,00	1 850,00	370,00	2 220,00
Net à payer					2 220,00

Cachet et signature précédés de "BON POUR ACCORD"

9206
ASL FLANDRES SUD
75019 PARIS

**Assemblée Générale Ordinaire du
MERCREDI 23 DECEMBRE 2020**

**DEVIS REMPLACEMENT POMPE DE RELEVAGE
N°2**



Affaire n° 333382

Devis Réalisé par : Tizguin Abderahman
Contact Commercial : Service Commercial
Téléphone : 01 55 84 05 20
Contact mail : contact@sesem.fr
Site Web : www.sesem.fr

Cabinet GERLOGE

9 rue La Bruyère

75009 PARIS
France

A l'attention de

Tél. 01.42.27.93.20
Fax

SAINT DENIS CEDEX , le 13 Novembre 2020

Devis n° 20 112 205

OBJET : REMPLACEMENT POMPE N°2

Livré à ASL BD DE LA VILLETTE RD/223
7 Rue De Kabylie/11 . rebiffat

2/6, Rue de Tanger / 7 rue de Kabylie/
11 rue Gaston Rebuffat
75019 PARIS 19

Monsieur AUBRY,

Pour faire suite au dernier passage de notre technicien, dans le cadre de la visite de contrôle du poste de relevage situé à l'adresse ci-dessus, celui-ci nous informe que la pompe n°2 est hors d'usage et sans réemploi.

Afin que votre installation reste pleinement opérationnelle, nous vous prions de trouver ci-dessous notre meilleure offre de remplacement à titre curatif qui, nous espérons retiendra toute votre attention.

Nous restons à votre entière disposition pour tout complément d'information, et vous prions d'agréer, Monsieur AUBRY, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

Abderahman TIZGUIN
Chargé d'affaires



SESEM
70-74 Rue Ambroise Croizat
La Manufacture - CS 40001
93207 SAINT DENIS CEDEX

Tel: 01 55 84 05 20

Fax: 01 55 84 05 21

contact@sesem.fr

www.sesem.fr

70-74, rue Ambroise Croizat - 93207 Saint-Denis Cedex - Siret 3952 022 062 00051 - APE 4322B - SAS au capital de 289 000 €



Proposition Technique et Commerciale

1 - FOURNITURE POMPE N°2

WILO-PADUS UNI M05/T15-540	1,00	1 201,04		1 201,04 €
Jonction étanche thermo-rétractable type 0	1,00	28,41		28,41 €
EMBOUT PVC PRESSION MIXTE A COLLER FM D63/75 - FILETAGE 2"	1,00	9,40		9,40 €
MANCHON PVC PRESSION D63	1,00	5,16		5,16 €
TUBE PVC PRESSION PN16 D63	1,00	11,73		11,73 €
REDUCTION SIMPLE MF 63X50	1,00	2,07		2,07 €
TUBE PVC PRESSION PN16 D50	0,50	19,15		9,58 €
MANCHON PVC PRESSION D50	1,00	2,19		2,19 €
Petites fournitures	1,00	10,00		10,00 €
Mise en sécurité du site / Evacuation et recyclage des déchets	1,00	10,00		10,00 €

FOURNITURE POMPE N°2

Montant HT 1 289,58 €

2 - MISE EN OEUVRE

INTERVENTION FORFAITAIRE THDJ - 1 TECHNICIEN - ZONE 1	1,00	575,00		575,00 €
MISE EN OEUVRE				Montant HT 575,00 €

3 - REMISE COMMERCIALE EXCEPTIONNELLE SUR LE MATERIEL

Remise commerciale exceptionnelle -20% sur le matériel	1,00	- 237,00		- 237,00 €
REMISE COMMERCIALE EXCEPTIONNELLE SUR LE MATERIEL				Montant HT - 237,00 €

... / ...



Proposition Technique et Commerciale

RECAPITULATIF		Montant HT en €
1	FOURNITURE POMPE N°2	1 289,58 €
2	MISE EN OEUVRE	575,00 €
3	REMISE COMMERCIALE EXCPTIONNELLE SUR LE MATERIEL	- 237,00 €

CONDITIONS GENERALES DE VENTES

Total HT € 1 627,58 €

PRIX : Hors taxes, TVA10,00 %

Total TTC € 1 790,34 €

VALIDITE DE L'OFFRE : 3 mois

DELAI : A convenir lors de la commande

ACOMPTE MINIMUM DEMANDE A LA COMMANDE DE : 0,00 €

Prise en compte de votre commande des la réception de votre acompte.

PAIEMENT ou SOLDE PAIEMENT Virement à 30 jours fin de mois

Le client reconnaît avoir pris connaissance, au moment de la passation de commande, des conditions générales de vente de la Société Sesem, ainsi que des Conditions particulières de vente (Annexe 2) liées à la maintenance, et déclare expressément les accepter sans réserve.

Bon pour accord le : __/__/____

Signature, Nom, Prénom

Cachet entreprise

Conformément à la réglementation en vigueur, le donneur d'ordre s'engage à transmettre à SESEM l'ensemble des documents permettant d'identifier un risque amiante sur le(s) site(s) visé(s) par cette prestation.

Options : OUI / NON

Précisez : _____

PREAMBULE

Les présentes conditions de vente font partie du contrat et prévalent sur tout document contraire de l'acheteur, de ses mandataires ou transporteurs, qui n'a pas été accepté par écrit par le vendeur. Toutes modifications que les parties pourraient apporter aux présentes conditions nécessitent un accord écrit.

1 - PLANS ET DOCUMENTS

Les plans, caractéristiques techniques, prix, performances et autres données figurant dans les catalogues, prospectus, circulaires, annonces publicitaires, gravures, listes de prix et sur tout autre support ont un caractère indicatif. Ces données n'ont de valeur obligatoire que si le contrat s'y réfère expressément.

2 - OFFRES

Les offres sont établies en fonction des spécifications fournies par l'acheteur. Le vendeur n'est tenu que par les engagements écrits souscrits sur son papier à en-tête et signés par un représentant habilité. Sauf convention particulière, la validité de l'offre est d'un mois.

3 - FORMATION ET EXECUTION DU CONTRAT

Le contrat sera réputé parfait à sa signature par les deux parties ou encore à l'acceptation écrite par le vendeur de la commande passée par l'acheteur. L'exécution du contrat ne débutera qu'après réception des autres documents prévus au contrat, conformes et utilisables, par le vendeur. Les engagements des parties seront exécutés conformément aux termes du contrat et de bonne foi; toute modification devra faire l'objet d'un avenant écrit, accepté par toutes les parties du contrat en question.

4 - CONTRÔLES ET ESSAIS

Tous contrôles, essais ou inspections demandés par l'acheteur sont à sa charge.

5 - PRIX

Sauf convention particulière, les prix s'entendent hors taxes pour du matériel sans emballage spécifique et selon les conditions de livraison indiquées sur l'accusé de réception de commande. Ils incluent pas les droits, taxes, frais complémentaires ou prélèvements de quelque nature que ce soit, exigibles hors de France. Sauf stipulation contraire, les prix sont exprimés dans la monnaie ayant cours légal en France.

6 - PAIEMENT

6.1 Termes et modalités de paiement
Conformément à la loi LAFÉ du 4 août 2006, n° 2905-776, le paiement devra être reçu par le vendeur au plus tard le 60^e jour suivant la date de mise à disposition ou 45 jours fin de mois à compter de la date d'émission de la facture. En aucun cas, la date contractuelle de paiement ne pourra être remise en cause unilatéralement par l'acheteur, sous prétexte que ce soit y compris en cas de litige. Les paiements anticipés seront effectués sans escompte, sauf disposition écrite particulière.

6.2 Retard de paiement

Conformément à la loi n° 2001-420 du 15 mai 2001 et à la loi n° 2008-775 du 4 août 2008, tout retard de paiement donnera lieu, sans mise en demeure préalable, à l'application d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à son opération de refinancement la plus récente majorée de 10 points de pourcentage. Si les parties négocient un taux différent, celui-ci ne pourra pas être inférieur à trois fois le taux d'intérêt légal (3,99% pour 2009). Les pénalités de retard sont exigibles dès le jour suivant le jour de l'échéance de paiement. En cas de retard de paiement, le vendeur bénéficie d'un droit de rétention sur les services effectués et fournitures connexes.

7 - DELAI DE LIVRAISON

Le délai court à partir du jour où les conditions nécessaires à l'exécution du contrat sont réunies. Le vendeur est dégagé de plein droit de tout engagement relatif aux délais de livraison dans le cas où l'acheteur ne respecte pas l'une ou plusieurs de ses obligations au titre du contrat, ou en cas de force majeure ou d'événements ou causes indépendants de la volonté du vendeur rendant impossible l'exécution normale de ses obligations. Celui-ci, dans la mesure du possible, avertira l'acheteur au courant de ces événements en temps opportun. Des pénalités de retard ne sont dues que si elles sont acceptées par écrit par le vendeur, et elles excluent toute autre réparation à laquelle l'acheteur pourrait prétendre.

8 - EMBALLAGE

Les emballages éventuellement demandés sont toujours dus par l'acheteur, en supplément du prix convenu, et ne sont pas repris par le vendeur sauf stipulation particulière.

9 - LIVRAISON

Sauf stipulation particulière dans le contrat, les livraisons s'entendent marchandises (produits et accessoires) livrés par camion non déchargé, dans leur emballage standard. Les conditions de livraison sont fixées lors de la commande et sont indiquées sur l'accusé de réception de commande. En cas de vente "En Usine", les risques liés aux marchandises non retirées, les opérations postérieures à la mise à disposition à « l'usine », et notamment de transport, de manutention, de stockage, d'amenée à pied d'œuvre, sont à la charge, aux frais, risques et périls de l'acheteur. Dans tous les cas, il appartient à l'acheteur de vérifier les expéditions à l'arrivée, de faire le cas échéant des réserves au transporteur dans les 48 heures et d'en informer simultanément le vendeur. Toute mention des INCOTERMS impliquera la référence à leur dernière version en vigueur lors de la formation du contrat.

10 - PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE ET CONFIDENTIALITÉ

10.1 - Propriété intellectuelle et savoir-faire des documents et des produits. Tous les droits de propriété intellectuelle, ainsi que le savoir-faire incorporés dans les documents transmis, les produits livrés et les prestations réalisées demeurent la propriété exclusive du vendeur. Toute cession de droit de propriété intellectuelle ou de savoir-faire doit faire l'objet d'un contrat spécifique. Le vendeur se réserve le droit de disposer de son savoir-faire et des résultats de ses travaux de recherche et de développement. Tous les plans, descriptifs, documents techniques ou devis remis à l'autre partie sont communiqués dans le cadre d'un prêt à usage dont la finalité est l'évaluation et la discussion de l'offre commerciale du vendeur, ils ne seront pas utilisés par l'autre partie à d'autres fins. Ces documents doivent être restitués au vendeur à première demande.

10.2 - Clause de confidentialité

Les parties s'engagent réciproquement à une obligation générale de confidentialité portant sur toute information confidentielle orale ou écrite, quelle qu'elle soit et quel qu'en soit le support (rapports de discussion, plans, échanges de données informatisées, activités, installations, projets, savoir-faire, prototypes réalisés à la demande de l'acheteur, produits, etc.) échangés dans le cadre de la préparation et de l'exécution du contrat, sauf les informations qui sont généralement connues du public ou celles qui le deviendront autrement que par la faute ou du fait de l'acheteur. Les informations confidentielles ne peuvent être communiquées à des tiers, de quelque manière, sans accord préalable et écrit du vendeur, et doivent lui être restituées si le contrat n'est pas conclu, ou sur

sa demande de sa part. Tout manquement de ces règles pourra faire l'objet de poursuites.

11 - GARANTIE ET RESPONSABILITÉ

11.1 - Garantie contractuelle

Sauf stipulation contraire, le vendeur offre une garantie de 24 mois à compter de la date de fabrication. Cette durée est portée à 36 mois pour les circulaires. La garantie s'entend de la garantie mécanique et porte, à la discrétion du vendeur, sur les défauts de matières et de fabrication. Pour invoquer la garantie, l'acheteur doit notifier, dans un délai de 3 jours à compter de leur découverte, par écrit au vendeur les défauts qu'il impute au produit et préciser les conditions d'exploitation existant lors de la constatation de ces défauts. Passé ce délai, la garantie ne pourra plus être invoquée.

La garantie ne couvre pas l'usure normale, y compris les pièces d'usure. La garantie sur les composants et sous-ensembles non fournis par le vendeur est limitée à celle donnée par son fournisseur. Au titre de garantie, le vendeur répare, remplace ou modifie à son choix les pièces reconnues défectueuses par ses services. Elle ne couvre pas les frais de déplacement, de transport ou d'expédition et les frais de dépôt raposé tels que les frais de manutention.

11.2 - Exclusions de garantie et de responsabilité

La garantie ne s'applique pas, et toute responsabilité du vendeur est exclue, dans les cas suivants :
 > pièces attaquées par l'usure;
 > installation ou utilisation non conformes aux règles de l'art, ou aux spécifications techniques définies ;
 > non respect des notices d'installation, d'utilisation et de maintenance ;
 > défauts de surveillance, de stockage ou d'entretien ;
 > modification ou intervention de l'acheteur ou d'un tiers sur le produit non autorisée par le vendeur ou réalisée avec des pièces et/ou des consommables non d'origine.

La garantie ne s'applique pas, et toute responsabilité du vendeur est exclue en cas de non-paiement par l'acheteur. L'acheteur ne peut se prévaloir de l'appel en garantie pour suspendre ou différer ses paiements.

11.3 - Responsabilité

La responsabilité du vendeur est strictement limitée au respect des spécifications contractuelles. Le vendeur devra réaliser la prestation demandée par l'acheteur, dans le respect des règles de l'art de sa profession. La responsabilité du vendeur sera limitée aux dommages matériels directs causés à l'acheteur qui résulteraient de fautes imputables au vendeur dans l'exécution du contrat. Le vendeur ne sera pas tenu d'indemniser les dommages immatériels ou indirects tels que : pannes d'exploitation, de profit, d'une chance, préjudice commercial, manque à gagner. Le vendeur n'est pas tenu de réparer les conséquences dommageables des fautes commises par l'acheteur ou des tiers en rapport avec l'exécution du contrat. Le vendeur n'est pas tenu des dommages résultant de l'utilisation par l'acheteur de documents techniques, informations ou données émanant de l'acheteur ou imposés par ce dernier. La responsabilité du vendeur, toutes causes confondues à l'exception des dommages corporels ou de la toute-jourde, est limitée au montant encaissé pour la marchandise ou la prestation en cause, au jour de la survenance de l'événement engageant la responsabilité du vendeur. L'acheteur se porte garant de la renonciation à l'accès de ses assureurs ou de tiers en relation contractuelle avec lui, contre le vendeur ou ses assureurs au-delà des limites et exclusions fixées ci-dessus.

12 - RETOUR DE MARCHANDISES

Le vendeur n'est pas tenu de reprendre un matériel qui lui serait retourné pour un motif ne relevant pas de sa responsabilité. Dans le cas où il l'accepterait, exceptionnellement et uniquement pendant un délai de six mois à dater de la facturation de la marchandise, la reprise serait effectuée au prix facturé diminué de 20 % et des frais de remise en état. Le retour physique de la marchandise ne se fera qu'après acceptation par le vendeur d'une fiche de retour émise par l'acheteur, donnant le descriptif de la marchandise et les raisons du retour au vendeur.

13 - RESERVE DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur conserve la propriété du matériel vendu jusqu'à l'encaissement effectif de l'intégralité des sommes dues. Le défaut de paiement de l'une quelconque des échéances pourra entraîner la revendication de ces marchandises. Il est rappelé que la remise de traites ou de tout titre créant une obligation de payer ne constitue pas un paiement. L'acheteur ne pourra, pour quelque raison que ce soit, procéder à la revente du matériel fourni tant que son prix n'aura pas été intégralement réglé au vendeur. L'acheteur ne peut en aucun cas donner les marchandises en gage ou les utiliser comme garantie.

14 - RÉSILIATION

En cas d'inexécution par l'acheteur d'une de ses obligations contractuelles, et notamment en cas de non respect d'une ou plusieurs des échéances de paiement, le vendeur pourra de plein droit résilier le contrat après une mise en demeure d'exécution adressée à l'acheteur par lettre recommandée avec accusé de réception, restée infructueuse pendant huit jours.

15 - ÉVOLUTION DES RELATIONS COMMERCIALES

Les conditions commerciales consenties à l'acheteur ne constituent pas un engagement du vendeur quant aux conditions futures. En cas notamment d'incident de paiement, de doute sérieux sur la solvabilité de l'acheteur, de pratiques commerciales préjudiciables au vendeur, ce dernier pourra proposer de nouvelles conditions ou ne pas accepter de nouvelles commandes.

16 - SOUS-TRAITANCE

Le vendeur a la faculté de sous-traiter tout ou partie des études, fabrications, fournitures, prestations et travaux objets du contrat. L'acheteur ne pourra céder le contrat sans l'accord préalable et écrit du vendeur.

17 - FORCE MAJEURE

Aucune des parties au présent contrat ne pourra être tenue pour responsable de son retard ou de sa défaillance à exécuter l'une des obligations à sa charge au titre du contrat si ce retard ou cette défaillance sont l'effet direct ou indirect d'un cas de force majeure entendu dans un sens plus large que la jurisprudence. Chaque partie informera l'autre partie, sans délai, de la survenance d'un cas de force majeure dont elle aura connaissance et qui, à ses yeux, est de nature à affecter l'exécution du contrat. Par ailleurs, en cas de défaillance de sécurité du site de l'acheteur, le vendeur exerce son droit de retrait et se décharge de toute responsabilité.

18 - LOI APPLICABLE ET LITIGES

Le contrat est soumis au droit français. En cas de vente en France, tous les litiges seront de la compétence exclusive du tribunal compétent dans le ressort duquel est situé le siège social du vendeur. En cas de vente hors de France, tout différend sera tranché définitivement suivant le Règlement de Conciliation et d'Arbitrage de la Chambre de Commerce Internationale et ce, y compris le Règlement de référés pré arbitral, par un ou trois arbitres nommés conformément à ce règlement. La langue de l'arbitrage sera le français et le lieu de l'arbitrage sera Paris.



Edition Avril 2019