



CONTRAT DE MANDAT GESTION ASL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

1. L'ASL

L'A .S.L. dénommée ASL LE MANET
Sise, 29 RUE DE LA GRANDE BRIERE
Représentée par

Spécialement mandaté à cet effet par l'assemblée générale du mardi 17 octobre 2023,

Ci-après dénommée l'A.S.L.

D'UNE PART

ET

2. LE PRESTATAIRE

La société CITYA EIC sis 5 quai Jean Renoir 78180 Montigny le Bretonneux (78180), SAS,
Ayant son siège social à l'adresse suivante 5 quai Jean Renoir 78180 Montigny le Bretonneux
Représentée par Gilles DE POORTER, en qualité de Président

- Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles, sous le numéro 422 365 387 R.C.S et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)
(Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce)
- Titulaire de la carte professionnelle mention Transaction sur Immeubles et fonds de commerce, n°CPI 7801 2017 000 022 025, délivrée le .par par la CCI de PARIS Ile de France
- Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le .01/01/2016, auprès de MMA IARD Assurances Mutuelles Sociétés d'assurance mutuelle à cotisations fixes – RCS LE MANS 775 652 126 - MMA IARD Société anonyme au capital de 537 052 368 € - RCS LE MANS 440048 882, Sièges sociaux : 14 boulevard Marie et Alexandre OYON - 72 030 Le Mans CEDEX – Entreprises régies par le Code des assurances, police n°120 137 405.
- Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01/01/2016 auprès de GALIAN, dont l'adresse est , 89, rue de la Boetie – 75 008 PARIS
- Inscrite à l'ORIAS sous le numéro12066313
- Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant)

D'AUTRE PART

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

3. OBJET DU CONTRAT

L'A.S.L. donne mandat au cabinet ci-dessus, qui l'accepte, d'exercer la mission de gestionnaire de l'association ci-dessus dénommée, dans le cadre de l'ordonnance n°2004-632 du 1 juillet 2004, le décret n°2006-504 du 3 mai 2006 et par les statuts de l'ASL.

4. DURÉE

Le présent contrat est conclu pour une durée de 14 mois
Il commencera le **08 NOVEMBRE 2024**
Pour se terminer le **31 DECEMBRE 2025**

Le contrat pourra être résilié pendant cette période par l'A.S. L pour motif grave et légitime, porté à la connaissance du Directeur délégué et de l'Assemblée générale qui devra alors statuer à la majorité de l'Article (**11 des Statuts soient à la majorité des voies des présents et représentés – Art 24 de la Loi de 1965**)

Le Directeur délégué, de son côté, pourra pendant la même période mettre fin à ses fonctions, à condition d'en prévenir par lettres recommandées avec accusé de réception, au moins trois mois à l'avance, en indiquant les raisons fondées et graves de sa démission, le Syndicat, ou à défaut, à chaque syndic. Le Directeur délégué aura dans ce cas l'obligation de convoquer l'Assemblée générale (voire une seconde Assemblée générale) nécessaire à la désignation de son successeur.

5. PRESTATIONS, DÉFINITIONS ET RÉMUNÉRATIONS

Le Directeur délégué réalisera les prestations définies ci-dessous qui donneront lieu aux rémunérations indiquées ci-après :

La GESTION COURANTE inclut tout acte d'administration notamment défini par les **Articles 17 à 25** des statuts. Toute tâche nouvelle n'entrant pas dans le cadre de cette définition fera l'objet d'une tarification complémentaire.

Les PRESTATIONS VARIABLES s'entendent de tout acte d'administration ou de disposition qui, par nature, n'est nécessaire que de façon occasionnelle ou fortuite, sans qu'il soit possible aux parties contractantes d'en prévoir à l'avance la survenue de façon certaine et précise. Le Directeur délégué est fondé à les facturer séparément, en fixant pour chacune, soit un prix unitaire exposé aux articles 10 et 11 du contrat, soit à la vacation horaire déterminée à l'article 8 prévu ci-après.

6. GESTION COURANTE – FORFAIT ANNUEL

Dans le cadre de la gestion courante, le Directeur effectuera aux heures ouvrables, les prestations invariables listées ci-après.

Le forfait annuel rémunérant l'ensemble de ces tâches est indiqué à l'article 7.

Toutes autres prestations, n'entrant pas dans le cadre de la gestion courante, peuvent être confiées au Directeur par l'assemblée générale ou par un syndicat. Leur rémunération est précisée aux articles 8, 9, 10 et 11.

6.1. Assemblée générale annuelle

- 6.1.1. Elaboration et envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions. (1)
- 6.1.2. Réunion du syndicat précédant l'assemblée générale. Objet de la réunion : Etablissement de l'ordre du jour.
- 6.1.3. Présence du Directeur délégué ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat.
- 6.1.4. Mise à disposition de tous les sociétaires des différentes pièces comptables et justificatives selon les modalités définies par l'assemblée générale.
- 6.1.5. Tenue de l'Assemblée Générale.
 - 6.1.5.1.1. Établissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs.
 - 6.1.5.1.2. Tenue du registre des procès-verbaux.
 - 6.1.5.1.3. Procès-verbal : rédaction du procès-verbal lorsque le Directeur délégué assume le secrétariat de Séance.
 - 6.1.5.1.4. Envoi et notification du procès-verbal. (1)
 - 6.1.5.1.5. Présence du Directeur délégué ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat.
- 6.1.6. Exploitation du procès-verbal.

6.2. Comptabilité générale de l'Association Syndicale

- 6.2.1. Etablissement du compte de gestion général et des annexes conformément au décret N° 2005-240 du 14 mars 2005, relatif aux comptes de l'A.S.L.
 - 6.2.1.1.1. Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
 - 6.2.1.1.2. Établissement du budget prévisionnel des dépenses d'administration en collaboration avec le syndicat.
- 6.2.2. Compte syndicat.
 - 6.2.2.1.1. Etablissement et mise à jour de la liste des sociétaires.
 - 6.2.2.1.2. Tenue des comptes des sociétaires
 - 6.2.2.1.3. Appel des cotisations destinées à couvrir les dépenses de l'A.S.L. sur le budget des dépenses d'administration (1)
 - 6.2.2.1.4. Fixation de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires de telle sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement.
- 6.2.3. Compte Fournisseurs.
Factures : vérification et paiement.
- 6.2.4. Remise, au Directeur délégué, successeur, de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des syndicat. et des comptes de l'A.S.L.
- 6.2.5. Compte bancaire séparé, ou le cas échéant, compte bancaire unique avec création de sous-compte dont le fonctionnement est défini par l'assemblée.
- 6.2.6. Etats de rapprochement.

6.2.7. Suivi mensuel des pointes de trésorerie et ajustement de la garantie financière.

6.3. Administration et gestion de l'A.S.L en conformité avec les statuts de l'A.S.L

6.3.1. Archives de l'A.S.L.

- 6.3.1.1. Détention, conservation des archives
- 6.3.1.2. Transmission des archives au Directeur délégué successeur, comportant notamment l'état financier, la totalité des fonds, l'état des comptes des syndicaux et des comptes de l'A.S.L.
- 6.3.1.3. Elaboration et transmission au conseil associatif du bordereau récapitulatif des archives transmises au Directeur successeur.

6.3.2. Syndicat– Obligations administratives.

- 6.3.2.1. Mise à disposition et communication au syndicat de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de l'A.S.L. (1)
- 6.3.2.2. Recueil des avis écrits du syndicat lorsque sa consultation est obligatoire.

6.3.3. Entretien et maintenance.

- 6.3.3.1. Visite(s) de l'A.S.L dans les conditions suivantes : **1 visite** / an pendant les heures ouvrables du Cabinet
- 6.3.3.2. Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel.
Appels d'offre, 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.
- 6.3.3.3. Gestion des travaux d'entretien et de maintenance (hors travaux votés en AG).

6.4. Assurances

- 6.4.1. Souscription des polices d'assurance (responsabilité civile, protection juridique) au nom de l'A.S.L.
- 6.4.2. Déclaration des sinistres concernant les parties communes et équipements communs et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes et équipements communs.
- 6.4.3. Règlement des indemnités aux bénéficiaires.
- 6.4.4. Négociations périodiques des revalorisations des contrats.

6.5. Divers

- 6.5.1. Calcul des intérêts légaux sur les sommes dues par les syndicaux débiteurs ayant fait l'objet d'une condamnation, au profit de l'A.S.L.

(1) *Hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements.*

IMPORTANT : il est ici précisé que compte tenu des statuts de l'ASL LE MANET RESIDENCE, les missions de CITYA EIC pour l'exercice 2024/2025 sont les suivantes :

- Gestion des appels de fonds,
- Tenue de la comptabilité de l'ASL,

La Gestion des travaux sera effectuée par le syndicat de l'ASL.

7. RÉMUNÉRATION FORFAITAIRE

L'ensemble de la mission définie à l'article 6 est inclus dans les prestations invariables.

Les honoraires du Directeur délégué, réglés trimestriellement d'avance pour ces prestations, sont fixés, pour l'exercice en cours à :

Hors Taxes	2.666,67 €
T.V.A. 20 %)	533,33 €
Toutes Taxes Comprises	3.200,00 €

Nota : Tous nos prix sont normalement exprimés en Hors Taxes, les prix Toutes Taxes Comprises ont été reportés ci-dessus pour une parfaite information du Client. Ils sont calculés selon le taux de TVA en vigueur à ce jour soit 20%. En cas de variation de ce taux les honoraires « Toutes Taxes Comprises » évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

8. RÉMUNÉRATION A LA VACATION POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

La vacation, calculée à l'heure, par collaborateur ou intervenant, couvre le temps passé pour la prestation, ainsi que la durée du trajet (départ /retour au cabinet). Toute heure commencée est due.

PENDANT LES HEURES OUVRABLES :

Soit du lundi au jeudi, de 9 H 00 à 12 H 30 et de 14 H 00 à 18 H 00, le vendredi 17 H 00.

Coût horaire : 90 € HT TVA 20 % ⁽¹⁾ soit 108.00 € TTC ⁽²⁾

Le samedi, seuls les services commerciaux étant ouverts, les éventuelles interventions sont facturées au tarif « en dehors des heures ouvrables ».

EN DEHORS DES HEURES OUVRABLES :

Au coût horaire de 115,00 euros HT soit 138,00 euros TTC après les horaires de bureau.

- (1) TVA au taux en vigueur.
- (2) Variable en fonction du taux de TVA au jour de la facturation.

9. RÉMUNÉRATION AU POURCENTAGE POUR LES PRESTATIONS VARIABLES NON INCLUSES DANS LE FORFAIT ANNUEL

9.1. TRAVAUX votés en assemblées générales

- Gestion financière, administrative et comptable: le Directeur délégué, percevra 2 % HT du prix HT (1) des travaux votés, soit 2,40 TTC du prix HT (1) des travaux votés.
- Si pour les travaux, le Directeur délégué assure, en qualité de maître d'ouvrage délégué sans intervention d'un maître d'œuvre, leur suivi technique, le Directeur percevra en sus 2 % HT du prix HT (1) des travaux votés, soit 2,40 % TTC du prix HT (1) des travaux votés, à défaut de convention négociée en assemblée générale pour des travaux exceptionnellement importants.

9.2. GESTION DES OPERATIONS FINANCIERES

- Constitution d'avances (à l'exclusion de l'avance de trésorerie permanente) et de provisions spéciales
- Compte de prévoyance tel que visé à l'article 15 du présent contrat :
Placement des fonds, affectation des intérêts, garantie financière apportée par le Président Professionnel.

10. AUTRES PRESTATIONS VARIABLES IMPUTABLES A L'ASSOCIATION SYNDICALE

	€ (HT)	€ (TTC)
Assemblées générales et conseils du syndicat		
Tenue des conseils du syndicat et/ou des assemblées générales (en dehors des heures ouvrables)	Vacation horaire selon l'article 8	
Préparation des AG spéciales et/ou autre que l'AG annuelle et/ou CS supplémentaires, et diffusion des procès-verbaux : forfait/lot principal avec minimum de 360 € TTC (1)	15,00	18,00
Location de salle dans locaux CITYA	60,00	72,00
Entretien et maintenance		
Autres frais		
Frais de reprographie à l'unité	Inclus	Inclus
Frais de reprographie couleur à l'unité	Inclus	Inclus
Imprimés LR/AR à l'unité	Inclus	Inclus

- (1) Hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements.
- (2) A maintenir si le forfait de base n'en tient pas compte.

11. PRESTATIONS INDIVIDUELLES

	€ (HT)	€ (TTC)
Procédures impayées (facturée au sociétaire concerné)		
Mise en demeure avec lettre recommandée avec accusé de réception	38	45,60
Relance après mise en demeure	28	33,60
Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	141,67	170,00
Frais de constitution d'hypothèque	166,67	200,00
Frais de mainlevée d'hypothèque	166,67	200,00
Dépôt d'une requête en injonction de payer	166,67	200,00
Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice	400,00	480,00
Suivi du dossier transmis à l'auxiliaire de justice	Vacation horaire de l'article 8	
Mutations		
Etablissement de l'état daté	400,00	480,00
Opposition sur mutation	125,40	150,48
Prestations administratives		
Attestation pour déclaration fiscale	10,00	12,00
D.P.E. (diagnostic de performance énergétique) : sur demande du syndicaire	58,33	70,00
Copie des statuts	58,33	70,00

12. RÉVISION DE PRIX

Les honoraires de gestion courante et variables sont établis pour l'exercice en cours. Ils sont indexés chaque année au premier jour du début du nouvel exercice, en fonction de la variation des indices de coûts et de prix dans la construction. (**Base 104,8 au 2^{ème} trimestre 2018**) publié par l'INSEE à la date de délivrance du présent mandat et l'indice publié à la date de calcul de la révision. Cet indice s'établit selon l'indice paru au **2^{ème} trimestre 2019 de 107,7**.

Cette clause de révision de prix ne vaut que pour les contrats d'une durée supérieure à 1 an.

Exemple pour 1000 € :

$$\frac{1.000,00 \text{ €} \times 107,7 \text{ (indice 2^{ème} trimestre 2019)}}{104,8 \text{ (indice au 2^{ème} trimestre 2018)}} = 1.027,67 \text{ €}$$

13. RÉPARTITION

Il est précisé que les frais et honoraires, concernant l'A.S.L., seront répartis entre les syndicaire en fonction des textes en vigueur et du règlement de l'A.S.L.

14. COMPTE BANCAIRE

En application de l'article 18-6 de la loi du 10 juillet 1965, à défaut d'une décision différente prise en assemblée générale et en application de l'article 29-1 du décret du 17 mars 1967, les fonds de l'A.S.L. seront déposés sur un compte bancaire séparé ouvert au nom de l'A.S.L.

L'A.S.L. ayant toutefois expressément voté pour le versement des fonds sur le compte du cabinet ouvert à cet effet, avec création d'un sous-compte bancaire pour l'A.S.L., permettant de refléter les mouvements de trésorerie exclusif de l'A.S.L., il est convenu que les produits éventuels, provenant de la gestion ou du fonctionnement de ce compte, sont au profit du Directeur délégué, dans le cadre de la loi du 02 janvier 1970.

15. COMPTE DE PRÉVOYANCE

Si l'A.S.L. décide d'ouvrir un compte spécial destiné à recevoir toutes sommes correspondant aux provisions spéciales et avances constituées pour travaux futurs et à toutes indemnités pouvant revenir à l'A.S.L. (sont exclus les fonds affectés à la gestion courante, budget annuel, appels de fonds pour travaux décidés en assemblée générale, fonds de roulement ou avance de trésorerie...), ce compte sera générateur d'intérêts revenant à l'A.S.L. selon les modalités fixées par l'assemblée générale.

16. ÉTHIQUE ET TRANSPARENCE

Le Cabinet **CITYA IMMOBILIER EIC** s'engage :

- à ne percevoir aucune ristourne ou rémunération autres que celles prévues au présent contrat
- à mettre périodiquement les fournisseurs en concurrence loyale,
- à faire signer aux principaux fournisseurs et prestataires de service la charte « Qualité Entreprise » dont un exemplaire est remis au président du conseil associatif.

Le Directeur, adhérent à la CGI Assurance, s'oblige plus particulièrement au respect de l'Éthique et de la Déontologie Professionnelles, telles qu'établies par son syndicat professionnel.

En outre, de par leur contrat de travail, tous les Collaborateurs du Cabinet **CITYA IMMOBILIER EIC** s'engagent scrupuleusement à respecter le secret professionnel le plus absolu sur toutes les opérations dont ils ont connaissance dans le cadre de leur fonction.

17. ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile :

- L'A.S.L : à l'adresse du Directeur délégué en fonction ;
- Le Directeur délégué: en ses bureaux.

En cas de litige, la juridiction du lieu de situation du périmètre d'intervention de l'ASL sera seule compétente.

Fait au cabinet du Directeur délégué et conservé par le Directeur délégué et le restera dans tous les cas par dérogation aux dispositions de l'article 2004 du Code Civil.

A **le**

POUR L'A.S.L,
Président(e) de séance

Représenté par

Mention manuscrite « Lu et approuvé »

CITYA
Le Directeur
.....