

Rafael Immobilier

CONTRAT DE PRESIDENT UNION PARC MARIANNE – LOT17

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

1. L'Union des Syndicats Parc Marianne Lot 17, représenté par *M.* ayant été désigné par le vote de la résolution de l'assemblée générale en date du 13/09/2021 ci-après dénommé " l'UNION PARC MARIANNE LOT17"

D'UNE PART,

ET

2. L'agence RAFAEL IMMOBILIER ayant son siège social au 295 ter rue de la Marqueroise 34070 Montpellier et représentée par Monsieur BELOQUI Dominique en qualité de gérant, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 501 309 314 Titulaire de la carte professionnelle Syndic de Copropriété n° CPI 3402 2018 000 038 790, délivrée le 26/02/2021 par la Préfecture de l'Hérault, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 20/01/2016 auprès de AXA, titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970, souscrite le 01/01/2008 auprès de CEGC, 16 rue Hoche TSA 39999, 92919 La Défense Cedex

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

M. es-qualité, au nom de l'Union des Syndicats Parc Marianne Lot 17 confie à l'Agence RAFAEL IMMOBILIER dont le Gérant est Mr BELOQUI Dominique, qui les accepte, les fonctions de Syndic dudit immeuble ci-dessus indiqué, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967, de la loi du 31 décembre 1985, du décret du 9 juin 1986 et de la loi du 13 décembre 2000, aux clauses et conditions ci-après :

DUREE

Conformément aux statuts article 13, le présent contrat est consenti pour une durée de **TROIS EXERCICE COMPTABLES** qui entrera en vigueur le 13/09/2021 et se terminera le 12/09/2024.

Le contrat pourra être résilié pendant cette période par l'UNION, que pour motif grave ou légitime porté à la connaissance du Président, par lettre recommandée avec accusé de réception ; l'Assemblée statuera alors à la majorité de l'UNION.

Le Président pourra, pendant la même période, mettre fin à ses fonctions à condition d'en prévenir, sauf stipulation contraire des statuts, chaque membre par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins trois mois à l'avance, en indiquant les motifs sérieux et légitimes motivant sa décision.

418

MISSIONS DU PRESIDENT

Le Président accomplira :

- A. D'une part des tâches de gestion courante
- B. D'autre part des prestations particulières ou privatives

A. PRESTATIONS DE GESTION COURANTE

I ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

- Elaboration et envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions (non compris les frais d'affranchissement)
- Etablissement de l'ordre du jour
- Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives
- Tenue de l'Assemblée Générale (facturation à la vacation seulement à partir de 20h)
- Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs
- Tenue du registre des procès-verbaux
- Procès-verbal : rédaction du procès-verbal lorsque le Président est élu secrétaire
- Envoi et notification du procès-verbal (non compris les frais d'affranchissement)
- Affichage dans les parties communes de la copropriété d'un procès-verbal abrégé mentionnant les résolutions relatives à l'entretien de la copropriété et aux travaux

II COMPTABILITE GENERALE DE L'UNION

- Etablissement du compte de gestion générale et des annexes conformément au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires
- Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur
- Etablissement du budget prévisionnel
- Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires
- Tenue des comptes des copropriétaires
- Appel des provisions sur budget prévisionnel
- Imputations des consommations individuelles d'eau
- Compte Fournisseurs – Vérification et paiement des factures
- Remise, au président successeur, de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
- Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat

III ADMINISTRATION ET GESTION DE L'UNION EN CONFORMITE AVEC LES STATUTS

- Détention, conservation et mise à disposition des archives de l'UNION
- Transmission des archives au président successeur.
- 4 Visites de la copropriété
- Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel.
- Gestion des diagnostics/dossiers obligatoires.
- 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

IV ASSURANCES

- Souscription des polices d'assurance au nom de l'UNION
- Gestion des sinistres multi risques concernant les parties communes et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes
- Règlement des indemnités aux bénéficiaires

REMUNERATION DU PRESIDENT

1. Pour les prestations définies sous la rubrique précitée "PRESTATIONS DE GESTION COURANTE", les honoraires du Président sont fixés à **1 700 € HT** (TVA 20 %), soit **2 040 € TTC**. Ce montant s'entend pour une gestion dans le cadre d'un compte bancaire séparé. Les honoraires seront payables d'avance, par prélèvement.

2. Remboursement des frais administratifs (hors convocations des Assemblées et diffusions des Procès-Verbaux) : photocopies, courriers, fax, notes d'information, frais d'acheminement : facturation aux frais réels

B. PRESTATIONS PARTICULIERES OU PRIVATIVES

Le Président devra par ailleurs assumer les prestations suivantes qui sortent du cadre de la gestion courante :

- tenue des réunions en dehors des heures ouvrables : vacations sur temps réel (facturation d'un collaborateur uniquement)
- convocation et tenue de réunions et d'A.G. supplémentaires : vacations sur temps réel
- gestion d'impayés
 - ↳ 1^o relance : inclus dans les honoraires de base
 - ↳ mise en demeure 25 € TTC
 - ↳ constitution et transmission du dossier à l'avocat ou à l'huissier 100 € TTC
 - ↳ chèques impayés / rejets de prélèvements, échéanciers 35 € TTC
 - ↳ suivi de la procédure et clôture du dossier : vacations sur temps réel
- procédure judiciaire en demande ou en défense :
 - ↳ ouverture du dossier : 75 € TTC
 - ↳ suivi du dossier : vacations sur temps réel
- gestion des sinistres
 - ↳ sinistres multirisques dont l'origine est dans les parties communes : inclus
 - ↳ gestion des sinistres privatifs : vacations sur temps réel
 - ↳ gestion des déclarations en dommage ouvrage : vacations sur temps réel
- suivi administratif (consultations, commandes), comptable (appels de fonds) et financier (suivi des comptes copropriétaires, règlement des factures) des travaux votés en Assemblée Générale : 3% HT du montant HT des travaux
- souscription et gestion d'emprunts et de subventions : vacations sur temps réel

- dépôt de plainte pour le compte de la copropriété : vacations sur temps réel
- frais de photocopie : 0,20 € TTC
- reproduction du règlement de copropriété : 100 € TTC
- délivrance du carnet d'entretien et du diagnostic technique : 30 € TTC
- location de la salle de réunion
 - ↳ salle du syndic (20 personnes) : inclus dans les honoraires de base
 - ↳ hors agence : frais réels
- frais d'affranchissement : notifications d'assemblées et procès verbaux : frais réels
- tarif horaire des vacations : 90 € TTC

ADMINISTRATIF

HORAIRES DU CABINET

- du lundi au vendredi : de 9 h 30 à 13 h 00 et de 14 h 00 à 16h 45

ELECTION DE DOMICILE ET LITIGES

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile, pour l'UNION, à l'immeuble, et pour le Président, en ses bureaux.

En cas de litige pour l'exécution du présent contrat, le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble est seul compétent.

Fait à MONTPELLIER

le/...../2021

L'UNION DES SYNDICATS

Représenté par *Mr FURUI*

RAFAEL IMMOBILIER

Représenté par *M BELOQUI Dominique*

BLB Immobilier TEMIC
 113, Quai Jean Pénicier
 34070 Montpellier
 04 67 71 35 93 - contact@blbimmo.com
 www.blbimmobilier.com
 SAS au capital de 83856 €
 R.C.S Montpellier : 32276898700032
 Carte professionnelle N°CPI 3402 2015 000 810
 Garantie financière : SEGAP
 Siège social : 147, Av. Grassion Cibrand 34130 Mauguio



Copropriété : 043 - Union Parc Marianne lot 17
c/ RAFAEL IMMOBILIER
295 Ter rue de la Marqueroise
34070 MONTPELLIER

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU LUNDI 13 SEPTEMBRE 2021

Le lundi 13 septembre 2021, les copropriétaires de l'UNION PARC MARIANNE LOT 17 sur convocation du syndic ont voté pour délibérer sur l'ordre du jour joint à la convocation.

L'assemblée générale s'étant tenue exclusivement par les bulletins de vote en application de l'ordonnance du 20 mai 2020.

La feuille de présence mentionne la date de réception des formulaires de vote par correspondance réceptionnés par le syndic, conformément à l'arrêté du 2 juillet 2020, il est constaté que:

Copropriétaires ayant voté par correspondance:

SDC NOUVELLE LIGNE (3862), SDC PINK GARDEN (2433)

Copropriétaires n'ayant pas retournés le bulletin de vote par correspondance :

SDC EQUINOXE C/ FONCIA MONTPELLIER (4015)

L'assemblée générale se trouvant régulièrement constituée avec
6295 / 10310 tantièmes généraux et 2 / 3 copropriétaires, peut valablement délibérer.

Résolution n°1 : NOMINATION D'UN PRESIDENT DE SEANCE (sans vote)

Lorsque les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance en application des dispositions du décret du 17 mars 1967 et conformément à l'article 22-3 alinéa 4 de l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020 modifié par l'ordonnance n°2020-595 du 20 mai 2020 à l'article 13 portant sur l'adaptation des règles applicables aux syndicats de copropriété.

Le syndic nomme Président de séance un membre de l'UNION, du syndicat des copropriétaires NOUVELLE LIGNE.

Résolution n°2 : NOMINATION DU SECRETAIRE DE SEANCE (sans vote)

Le Président RAFAEL IMMOBILIER est nommé comme secrétaire de séance.

Résolution n°3 : APPROBATION DES COMPTES 01/07/2018 AU 30/06/2019

L'Assemblée Générale approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de l'exercice du 01/07/2018 au 30/06/2019 d'un montant de 20 195,18 euros ; comptes qui ont été adressés avec la convocation à la présente Assemblée Générale (projet de répartition + 5 annexes).

VOTENT POUR	6295 / 6295 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10310)
VOTENT CONTRE	NEANT – ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°4 : APPROBATION DES COMPTES 01/07/2019 AU 30/06/2020

L'Assemblée Générale approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de l'exercice du 01/07/2019 au 30/06/2020 d'un montant de 16 132,56 euros, comptes qui ont été adressés avec la convocation à la présente Assemblée Générale (projet de répartition + 5 annexes).

VOTENT POUR	6295 / 6295 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10310)
VOTENT CONTRE	NEANT – ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°5 : DESIGNATION DE LA SOCIETE RAFAEL IMMOBILIER EN QUALITE DE PRESIDENT DE L'UNION DES SYNDICATS PARC MARIANNE LOT 17 SUIVANT LES MODALITES DU CONTRAT JOINT A LA CONVOCATION

L'Assemblée Générale désigne la société RAFAEL IMMOBILIER SARL en qualité de Président de l'UNION DES SYNDICATS PARC MARIANNE LOT 17, suivant les modalités du contrat de mandat de Président joint à la convocation, pour trois exercices comptables (en application des statuts) qu'elle approuve.

Les honoraires correspondent au montant total facturé pendant toute la durée du contrat.

Le contrat de mandat de syndic sera échu au 12/09/2024.

Le Président de séance est mandaté pour signer le contrat de Président.

VOTENT POUR	6295 / 10310 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT – ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°6 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL INITIAL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2021 AU 30/06/2022 POUR UN MONTANT DE 16 255,00 EUROS

Afin d'une part de voter le budget prévisionnel avant le début de l'exercice qu'il concerne conformément à l'article 43 du décret du 17 mars 1967 et, d'autre part, de permettre au Syndic d'exercer à l'encontre des Copropriétaires défaillants la

VF

faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues et ce, par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal Judiciaire de Montpellier, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale:

- Approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022 d'un montant de 16 255,00 Euros. Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée Générale, en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours, et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

- Mandat est donné au Président pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel, et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale portant sur sa révision.

VOTANT POUR 6295 / 6295 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10310)
VOTANT CONTRE NEANT – ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°7 : ELECTION DU REPRESENTANT DE L'EQUINOXE POUR LE CONSEIL DE L'UNION

L'Assemblée Générale désigne en qualité de représentant de l'Union un représentant de L'EQUINOXE, membre du Conseil Syndical, pour une durée de trois ans à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

VOTANT POUR 6295 / 10310 tantièmes
VOTANT CONTRE NEANT – ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°8 : ELECTION DU REPRESENTANT DE PINK GARDEN POUR LE CONSEIL DE L'UNION

L'Assemblée Générale désigne en qualité de représentant de l'Union un représentant de PINK GARDEN, membre du Conseil Syndical, pour une durée de trois ans à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

VOTANT POUR 6295 / 10310 tantièmes
VOTANT CONTRE NEANT – ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°9 : ELECTION DU REPRESENTANT DE NOUVELLE LIGNE POUR LE CONSEIL DE L'UNION

L'Assemblée Générale désigne en qualité de représentant de l'Union un représentant de NOUVELLE LIGNE, membre du Conseil Syndical, pour une durée de trois ans à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

VOTANT POUR 6295 / 10310 tantièmes
VOTANT CONTRE NEANT – ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°10 : SOUSCRIPTION D'UNE CONVENTION MYCHARGE D'UNE DUREE DE 5 ANS ENTRE LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ET BORNES SOLUTIONS POUR LA MISE EN PLACE DE RECHARGE POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

L'assemblée générale décide de retenir la proposition de la société BORNES SOLUTIONS et retient la convention MyCharge et ce pour une durée de 5 ans.

L'assemblée générale donne mandat au Président de l'UNION pour signer la convention.

Les travaux seront réalisés par BORNES SOLUTIONS dès la première demande d'un abonné.

L'offre est composée de :

- D'un dossier technique présentant le projet d'installation des équipements.
- Du projet de convention avec la copropriété ainsi que le projet de contrat abonné.

L'offre MyCHARGE propose :

- Pas de coût pour la copropriété : BORNES SOLUTIONS prend à sa charge les travaux d'installation d'un compteur électrique.
- Des travaux réalisés par leurs spécialistes avec de nombreuses références dans des bâtiments de référence et vérifiés par le CONSUEL.
- Une tarification pour les abonnés adaptés aux besoins avec des forfaits à partir de 2500 km/an, adaptée pour les scooters.

VOTANT POUR 6295 / 6295 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10310)
VOTANT CONTRE NEANT – ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

LE PRESIDENT

BLB Immobilier TEMIC
113, Quai Jean Périquier
34070 Montpellier
04 67 71 35 93 - contact@blbimmo.com



LE SECRETAIRE

LE SYNDIC - RAFAEL IMMOBILIER

L'article 42, alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, indique

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »

VF