

CONTRAT DE GESTION ASSOCIATIVE

Entre :

La Codha - Coopérative de l'Habitat Associatif - Chemin du 23-Août 7 - 1205 Genève
(ci-après : « la mandante »)

et

L'Association « Les Sureaux » - route de Chêne 80B – 1224 Chêne-Bougeries
(ci-après : « la mandataire »).

1. Préambule

Dans le cadre de la mise en œuvre du logement associatif, le présent contrat définit les prestations de l'Association Les Sureaux liées à la gestion de l'immeuble sis route de Chêne 80B et chemin Sureaux 8, 1224 Chêne-Bougeries, co-propriété de la mandante et de la Fondation Ensemble.

Les parties ne poursuivent pas de but lucratif dans le développement de leurs activités.

2. PRINCIPES DE GESTION

Les parties s'engagent à assumer leurs obligations selon les valeurs et principes suivants :

- Gestion participative et démocratique ;
- Economies d'énergie et développement durable ;
- Promotion de la convivialité et de la solidarité entre les habitant-e-s ;
- Transparence et loyauté entre les parties.

3. ATTRIBUTIONS DU MANDATAIRE

L'Association **Les Sureaux** fournit les prestations suivantes :

3.1. ADMINISTRATION-GERANCE

- > Assurer la gestion et l'administration de l'Association Les Sureaux;
- > Assurer le lien et la bonne coordination entre le Comité de l'Association, les Groupes de Travail et la Coordination d'Immeuble ;
- > Assurer, avec le concours de la Coordination d'Immeuble (CI), la gestion technique des travaux d'entretien-réparations courants, selon points 3.3 et 3.4, du bâtiment et des espaces communs ;

- > Assurer, jusqu'à concurrence de Frs 1'000.--, le paiement des factures d'entretien-réparations (hors contrats d'entretien) du bâtiment et des espaces communs, dans le cadre du budget prévu, et la tenue d'une comptabilité ad hoc ;
- > Surveiller, avec le concours de la CI, les installations techniques de l'immeuble et leur bon fonctionnement (ascenseurs, chauffage, eau chaude, buanderie, etc.) ;
- > Surveiller, au besoin, le niveau de combustible et le commander ;
- > Superviser la bonne exécution des prestations fournies par les organismes tiers mandatés ;
- > Assurer la bonne exécution des prestations du présent contrat.

3.2. ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS (VISITES ET ÉTATS DES LIEUX)

- > Coordonner, au besoin, avec la mandante les états des lieux d'entrée et de sortie ;
- > Visite de l'appartement et rencontre avec l'association d'habitant-e-s. La mandante organise une visite de l'appartement (y.c. des espaces communs de l'immeuble) pour les candidat-e-s présélectionné-e-s et une rencontre avec l'association des habitant-e-s. Cette visite est obligatoire. La rencontre avec les délégué-e-s de l'association d'habitant-e-s a pour but de présenter la vie associative de l'immeuble, les particularités de l'appartement (situation, bruit) et de l'immeuble. Le but est également de permettre au-à la candidat-e d'imaginer au mieux dans quel environnement social il-elle vivrait, le cas échéant. Le-la candidat-e est notamment informé-e des attentes (par exemple en termes de participation, de gestion associative) liées à la qualité de coopérateur-trice - habitant-e et du fonctionnement de l'association d'habitant-e-s.

3.3. ENTRETIEN-RÉPARATIONS DES LOGEMENTS

- > Réceptionner les demandes d'entretien-réparations des habitant-e-s ;
- > Faire exécuter les travaux d'entretien et les réparations dans les logements ou déterminer les travaux d'entretien et les réparations des logements à effectuer ;
- > Demander les devis auprès de tiers pour les travaux d'entretien et les réparations des logements ;
- > Commander les travaux jusqu'à Frs 1'000.-- par événement. Au-delà de cette limite, un accord préalable de la mandante est nécessaire ;
- > Coordonner et mettre en œuvre l'entretien-réparations à effectuer à la suite d'un départ ou d'une rocade ;
- > Superviser la bonne exécution des prestations fournies par un organisme tiers mandaté et avertir la mandante en cas de défaut.

3.4. ENTRETIEN-RÉPARATIONS DES ESPACES COMMUNS

- > Faire exécuter les travaux d'entretien et les réparations dans les espaces communs et extérieurs, tels que :
 - Salle commune

- Buanderie
- Halls, escaliers, paliers
- Local chaufferie
- Local poubelles et vélos; caves
- Espaces extérieurs (terrasse)
- etc.

- > Superviser la bonne exécution des contrats d'entretien;
- > Demander les devis à des tiers pour les travaux d'entretien-réparations et de renouvellement des équipements des espaces communs;
- > Requérir l'accord préalable de la mandante pour entreprendre des travaux d'entretien importants et le renouvellement des équipements des espaces communs, tels que machines à laver, appareils et mobiliers de cuisine, etc. ;
- > Commander les travaux jusqu'à Frs 1'000,-- par événement. Au-delà de cette limite, un accord préalable de la mandante est nécessaire ;
- > Superviser la bonne exécution des prestations fournies par un organisme tiers mandaté et avertir la mandante en cas de défaut.

3.5. COORDINATION D'IMMEUBLE ET CONCIERGERIE

Le poste de Coordination d'Immeuble est sous la responsabilité directe de la mandante (se référer au cahier des charges ad hoc).

Le poste de conciergerie est sous la responsabilité directe de la mandante.

- > Définir, en collaboration avec la mandante, le cahier des charges de la conciergerie ;
- > Garantir la relation et les réunions ad hoc entre le-la concierge, le comité et les représentant-e-s techniques de l'association ;
- > Superviser la bonne exécution des prestations de conciergerie.

3.6. REPRÉSENTATION

La mandataire représente la mandante envers les tiers dans la limite des attributions décrites dans le présent contrat, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement.

Pour d'autres actes de représentation, une procuration écrite ad hoc doit être remise par la mandante au mandataire.

La mandataire est associée aux réunions de co-propriété (soit consultée, soit conviée). Elle reçoit les informations pertinentes relatives à la co-propriété de la mandante.

3.7. LITIGES

En cas de litige avec une entreprise ou un tiers, la mandataire est tenue d'informer immédiatement la mandante et de prendre toutes les mesures pour préserver les intérêts de la mandante.

La gestion des litiges, y compris avec un-e coopérateur-trice, se fait en étroite collaboration avec la mandante, qui peut sur demande expresse de la mandataire, intervenir et la représenter au qualité de propriétaire.

4. BUDGET, RÉMUNÉRATION ET RAPPORT

4.1. BUDGET & RÉMUNÉRATION

Pour la réalisation de ces prestations, un budget annuel, sur la forme du budget type annexé, détaillant chaque poste et comprenant une rémunération globale de la mandataire pour sa gestion, est établi entre les parties d'un commun accord.

Sur demande motivée du mandataire, un budget spécifique peut être attribué en sus par la mandante pour un projet déterminé.

4.2. RAPPORT ANNUEL

Un rapport annuel de gestion pour l'année écoulée, accompagné des comptes annuels, est remis par la mandataire à la mandante, au plus tard le 31 mars. La mandante valide le rapport annuel au plus tard le 31 mai.

En cas de différence entre le montant du budget annuel et le montant des comptes annuels approuvés, les soldes doivent être soit reportés à l'année suivante soit être reversés à la partie créancière au plus tard le 30 juin.

5. RESPONSABILITÉ EN GÉNÉRAL

La responsabilité des parties pour le présent contrat est régie par les règles du mandat au sens des articles 394 et ss du Code suisse des obligations (CO).

6. DURÉE ET FIN DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour 1 an, commençant le 1^{er} janvier et se terminant le 31 décembre. Il se renouvelle tacitement d'année en année, sauf dénonciation par lettre recommandée 3 mois avant chaque échéance.

Les parties peuvent mettre fin au contrat de manière anticipée pour justes motifs avec effet immédiat.

Sont notamment considérés comme de justes motifs, les violations graves et répétées du présent contrat par l'une des parties.

Dans ce cas la mandante reprend immédiatement les prestations faisant l'objet du présent contrat.

La résiliation n'a pas d'effet sur les éventuelles prétentions en dommage et intérêts suite à une mauvaise exécution du contrat au sens des art. 97 et ss du CO.

7. DIVERS

Le présent contrat constitue et reflète l'intégralité de l'accord passé entre les parties.

Si une disposition ou une partie de ce contrat est nulle ou inefficace, le reste du contrat demeurera en force et continuera à lier les parties.

Ce contrat est soumis au droit suisse et tout litige à son sujet sera porté devant les tribunaux genevois, le recours au Tribunal fédéral étant réservé.