

5202740000T00001 00000 37427405879 2C18638662606



Reçu le :
03 OCT. 2024
SIEGE

SCCV FOUGERES
1 IMPASSE CLAUDE NOUGARO
44800 SAINT HERBLAIN

5202740000T0000160119

Syndicat des Copropriétaires

CAP'ETUDES RENNES LIKE

Investissements & Services Immobiliers

CS 80606

21 rue Jean Bertin

26006 VALENCE Cedex

Tél : 04.75.81.83.83

LETTRE DE CONVOCATION

SCCV FOUGERES

1 Impasse Claude Nougaro

44800 SAINT-HERBLAIN

Mail : proprietaires@investoria.fr

LETTRE RECOMMANDEE A.R. ou AVIS ELECTRONIQUE

Références à rappeler lors de vos correspondances :

Référence : 23.RENNES LIKE. 1893

Objet : Assemblée Générale ordinaire du 26/10/2024

Immeuble : RENNES LIKE

282, Rue de Fougères 35700 RENNES , France

Email :

Madame, Monsieur,

En qualité de syndic de votre copropriété citée ci-dessus, nous vous prions par la présente de bien vouloir trouver ci-joint l'ensemble des documents en vue de l'Assemblée Générale qui se tiendra à la résidence :

Lieu de l'Assemblée :

CAP'ETUDES RENNES LIKE

282, Rue de Fougères 35700 RENNES , France

Le 26/10/2024 à 10:00

L'assemblée générale est un moment essentiel y sont votées toutes les décisions permettant la bonne gestion et l'entretien de votre copropriété.

Aussi en cas d'empêchement, nous vous demandons de nous faire parvenir le bordereau de vote par correspondance ou le pouvoir que vous trouverez à la fin de cette convocation.

Nous vous informons que conformément à la loi, le syndic n'a pas la possibilité de représenter un copropriétaire.

En vous souhaitant une bonne réception de la présente,

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de nos salutations dévouées.

Le Syndic.

SAS au capital de 8000 €uros - RCS ROMANS 452 465 552- APE 6831Z – Adhérent FNAIM
n° 922569



INVESTISSEMENTS & SERVICES IMMOBILIERS
21, RUE JEAN BERTIN
26000 VALENCE
TÉL. 04 75 81 83 83
proprietaires@investoria.fr

CONVOCAATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

FAIT LE : 30/09/2024

SCCV FOUGERES
1, Impasse Claude Nougaro
44800 SAINT-HERBLAIN

Informations de l'assemblée générale :

Nom : Assemblée Générale ordinaire
Immeuble : 0023 - RENNES LIKE
Période exercice : du 01/10/2024 au 31/12/2025
Date et heure : 26/10/2024 à 10:00
Lieu de l'assemblée : CAP'ETUDES RENNES LIKE
282, Rue de Fougères
35700 RENNES

Lors de cette assemblée, les résolutions suivantes seront à l'ordre du jour :

1. Election du Président de séance :

Majorité : Article 24

Le syndic demande l'élection d'un Président de séance conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967.

2. Election du Secrétaire de séance :

Majorité : Article 24

Le syndic demande l'élection d'un Secrétaire de séance conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967.

3. Election d'un éventuel Scrutateur :

Majorité : Article 24

Le syndic demande l'élection d'un éventuel Scrutateur conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967.

4. Désignation de la société Investissements & Services Immobiliers en qualité de Syndic et approbation du contrat de Syndic :

Majorité : Article 25

Le Cabinet Investissements & Services Immobiliers propose sa candidature pour un mandat de syndic de la copropriété CAP'ETUDES RENNES LIKE pour une durée de 20 mois et 6 jours.

La mission du Syndic entrera en vigueur le 26 octobre 2024 pour se terminer le 30 juin 2026.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation à la présente Assemblée Générale et dont elle en accepte les clauses et conditions sans réserve.

L'Assemblée Générale désigne Mme / M. , Président(e) de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de ladite Assemblée au nom du syndicat des copropriétaires.

5. Ratification de la convention de prestations de services de CAP'ETUDES :

Majorité : Article 25

L'Assemblée Générale accepte le contrat de prestations de services proposé par la société CAP'ETUDES selon les modalités figurant au contrat joint à la convocation.

Le coût de la prestation pour le premier exercice de quinze mois est de 31 900 €uros TTC (dont 90 % en charges locatives).

Elle désigne M. / Mme pour signer la convention de prestations de services au nom du Syndicat de copropriétaires.

6. Ratification de la souscription du contrat d'assurance multirisque :

Majorité : Article 24

Le Syndic a souscrit une assurance multirisque immeuble dès la livraison des parties communes le 17 juillet 2024 auprès de GENERALI. Cette assurance est conforme à la loi ALUR quant à l'obligation de responsabilité civile du syndicat des copropriétaires.

Le coût de cette assurance d'un montant de 1 500 €uros est inclus dans le budget 2024-2025 pour la période du 17/07/2024 au 31/12/2025.

L'Assemblée générale ratifie le contrat souscrit par le syndic.

7. Autorisation à donner au syndic pour souscrire l'ensemble des contrats de maintenance :

Majorité : Article 24

Le syndic doit souscrire les contrats de prestations et maintenance (électricité, ascenseur, sécurité incendie). Compte tenu qu'il s'agit de contrats à charge de l'exploitant CAP'ETUDES, le syndicat des copropriétaires autorise le syndic à choisir les prestataires et souscrire l'ensemble des contrats de fournitures et maintenance ainsi qu'à les renégocier et les renouveler si besoin.

8. Validation des dates des exercices comptables :

Majorité : Article 24

Le premier exercice débutera le 01/10/2024 et prendra fin le 31/12/2025.

Les exercices suivants se dérouleront sur l'année civile, du 1er janvier au 31 décembre.

9. Examen et vote du budget prévisionnel pour l'exercice 2024-2025 :

Majorité : Article 24

Le budget de gestion courante soumis à la présente Assemblée pour une période de quinze mois du 1er octobre 2024 au 31 décembre 2025 est d'un montant de 79 645 €uros.

Les appels trimestriels à échéances du 1er octobre 2024, du 1er janvier 2025, du 1er avril 2025, du 1er juillet 2025 et du 1er octobre 2025 seront exigibles le premier jour de chaque trimestre.

10. Examen et vote du budget prévisionnel pour l'exercice 2026 :

Majorité : Article 24

Le budget de gestion courante soumis à la présente Assemblée pour une période de douze mois du 1er janvier au 31 décembre 2026 est d'un montant de 66 371 €uros.

Les appels seront réalisés par quart les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de l'année et seront exigibles le premier jour de chaque trimestre.

11. Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire :

Majorité : Article 25

L'Assemblée Générale fixe à 2 700 €uros HT le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire.

12. Fixation du montant des marchés et contrats appelant consultation du Conseil Syndical :

Majorité : Article 25

L'Assemblée Générale fixe à 2 700 €uros HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.

13. Autorisation à accorder à la police et la gendarmerie pour pénétrer dans les parties communes.

Majorité : Article 25

L'Assemblée Générale se prononce sur l'autorisation permanente à donner aux forces de police et de gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble en cas de besoin.

14. Désignation des membres du Conseil Syndical :

Majorité : Article 25

L'Assemblée Générale nomme les membres du Conseil Syndical conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et du règlement de copropriété pour la durée du mandat de Syndic soit jusqu'au 30/06/2026.

Les copropriétaires désireux de faire partie du Conseil Syndical peuvent soumettre au Syndic leur candidature préalablement à l'Assemblée Générale par écrit ou par mail, ou lors de la tenue de celle-ci.

15. Questions concernant l'entretien et l'administration de l'immeuble :

Le Syndic donne la parole aux copropriétaires ayant des questions sur l'entretien et l'administration des parties communes.

PROCURATION

Je soussigné(e), SCCV FOUGERES
demeurant 1, IMPASSE CLAUDE NOUGARO
44800 SAINT-HERBLAIN

possédant les lots suivants : 12 (APPARTEMENT), 14 (APPARTEMENT), 15 (APPARTEMENT), 17 (APPARTEMENT), 1 (APPARTEMENT), 21 (APPARTEMENT), 2 (APPARTEMENT), 31 (APPARTEMENT), 32 (APPARTEMENT), 33 (APPARTEMENT), 34 (APPARTEMENT), 36 (APPARTEMENT), 37 (APPARTEMENT), 3 (APPARTEMENT), 45 (APPARTEMENT), 5 (APPARTEMENT), 6 (APPARTEMENT) pour un total de 3 841,00 tantièmes.

Donne tout pouvoir à M de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 26/10/2024 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

Chaque mandataire pourra être porteur de plus de trois pouvoirs dans la mesure où l'ensemble des tantièmes dont il est porteur ne dépasse pas 10% du total des tantièmes de la copropriété.

Fait à :

Le

Le mandataire :

Signature du mandant :
(*le copropriétaire qui donne le pouvoir*)
-- BON POUR POUVOIR --

Signature du mandataire :
-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --

0023 - RENNES LIKE - 282, RUE DE FOUGÈRES
35700 RENNES

S'il ne vous est pas possible de désigner nommément un mandataire, nous vous suggérons la formule suivante :

Je soussigné(e) SCCV FOUGERES,
invite un membre du syndicat des copropriétaires visé par le pouvoir ci-dessus à désigner la personne qui me représentera à ladite A.G. en vertu dudit pouvoir.

Fait à : _____, le _____
Signature

FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

Objet :

Assemblée Générale ordinaire de l'immeuble sis : RENNES LIKE
282, Rue de Fougères
35700 RENNES

Date et lieu :

Le 26/10/2024
A 10:00
Adresse : CAP'ETUDES RENNES LIKE
282 Rue de Fougères
35700 RENNES

SCCV FOUGERES

Ce formulaire doit être adressé à :

Investissements & Services Immobiliers 21, Rue
Jean Bertin
26000 Valence

Avant la date limite de réception le : 22/10/2024**Ou par mail à : proprietaires@investoria.fr****Je soussigné(e) :****domicilié(e) au :**

après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation,

souhaite émettre sur chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires convoquée le 26/10/2024, à CAP'ETUDES RENNES LIKE Rue de Fougères RENNES 35700 RENNES à 10:00 le vote exprimé dans le tableau ci-joint

Fait à, le

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

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS	POUR*	CONTRE*	ABSTENTION*
Election du Président de séance :	1			
Election du Secrétaire de séance :	2			
Election d'un éventuel Scrutateur :	3			
Désignation de la société Investissements & Services Immobiliers en qualité de Syndic et approbation du contrat de Syndic :	4			
Ratification de la convention de prestations de services de CAP'ETUDES :	5			
Ratification de la souscription du contrat d'assurance multirisque :	6			
Autorisation à donner au syndic pour souscrire l'ensemble des contrats de maintenance :	7			
Validation des dates des exercices comptables :	8			
Examen et vote du budget prévisionnel pour l'exercice 2024-2025 :	9			
Examen et vote du budget prévisionnel pour l'exercice 2026 :	10			
Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire :	11			
Fixation du montant des marchés et contrats appelant consultation du Conseil Syndical :	12			
Autorisation à accorder à la police et la gendarmerie pour pénétrer dans les parties communes.	13			

Désignation des membres du Conseil Syndical :	14			
---	----	--	--	--

Signature ** (du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

* Cocher la case correspondante

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

RAPPEL DES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Il s'agit du formulaire prévu par l'alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 qui précise que :

« Les copropriétaires du formulaire 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 14-1 et 17, alinéa 3, du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi n°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 visionconférence, 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. »

FICHE D'INFORMATION

Prix et prestations proposées par les syndic

La présente fiche d'information est définie en application de l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elle vise à apporter les informations nécessaires à une mise en concurrence facilitée des contrats de syndic professionnel, dans les conditions prévues par l'article 21 de cette même loi.

Le formalisme de la fiche d'information doit être respecté et aucune information ne peut y être ajoutée ou retranchée.

La présente fiche fait mention des seules prestations substantielles des syndic. L'ensemble des prestations et tarifications proposées par les syndic figure dans le contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précitée, en annexe 1 au décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

1. Informations générales

Identification du syndic	Nom : Investissements & Services Immobiliers Dénomination sociale : Investissements & Services Immobiliers Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Romans N° d'identification : 452 465 552 Titulaire de la carte professionnelle n° CPI 2601 2018 000 033 914, délivrée le 27 juillet 2024 par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme Adresse : 21 Rue Jean BERTIN - CS 80606 26006 VALENCE Cedex Téléphone : 04 75 81 83 83 /email : proprietaires@investoria.fr
Identification de la copropriété concernée, telle que résultant du registre institué à l'article L. 711-1 du code de la construction et de l'habitation	Adresse : 282 Rue des Fougères - 35700 RENNES N° d'immatriculation : AH8-757-434 Nombre de lots de la copropriété : 50 - Lots à usage de logements : 50
Durée du contrat	Le contrat est proposé pour une durée de 20 mois et 6 jours soit du 26 octobre 2024 au 30 juin 2026
Quotité des heures ouvrables	Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit : Du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h Sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant auprès du syndic s'effectueront, pour l'accueil physique et l'accueil téléphonique, aux mêmes jours et plages horaires.
Horaires de disponibilité	Les jours et horaires de disponibilité du syndic sauf urgences (accueil physique et/ou téléphonique) pour les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble sont fixés comme suit Accueil Physique et téléphonique : Du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h

2. Forfait

Le forfait 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 n° 67-223 du 17 mars 1967.

La rémunération forfaitaire du syndic pour l'exercice 2024-2025 proposée s'élève à la somme de :
5 791,67 € HT, soit 6 950 € TTC.

Il est prévu une révision du montant forfaitaire à compter du 1er janvier 2026 :

non

oui, selon les modalités suivantes : suivant la variation de l'indice IRL du 2ème trimestre, valeur 2ème trimestre 2024 : 145.17

2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

Visites et vérifications de la copropriété	Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visites suivant : quatre Ces visites auront une durée minimum de : une heure Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunions : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non
Tenue de l'assemblée générale annuelle	L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de trois heures. L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de 18 heures à 21 heures.

2.2. Prestations optionnelles pouvant être incluses dans le forfait sur décision des parties

Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1)	<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non
	La préparation, la convocation et la tenue de assemblée(s) générale(s) d'une durée de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures.	
Réunions avec le conseil syndical	<input checked="" type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> Non
	L'organisation d'une réunion avec le conseil syndical d'une durée de trois heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 17 heures à 20 heures.	

(1) Autres que celles à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations, qui sont mentionnées au point 4.

Le cas échéant, les dépassements d'horaires ou de la durée convenus pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés selon le seul coût horaire suivant (coût horaire unique prévu au point 3, majoré de 20%) : 35 € / heure HT, soit 42 € / heure TTC pour le syndic. 25 € / heure HT, soit 30 € / heure TTC pour un collaborateur.

3. Prestations particulières non comprises dans le forfait

La rémunération du syndic pour chaque prestation particulière pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire s'effectue, pour chacune de ces prestations, soit :

- Au temps passé : coût horaire unique 29,17 € / heure HT, soit 35 € /heure TTC pour le syndic. 20,83 € / heure HT, soit 25 € heure TTC pour un collaborateur.
- Au tarif forfaitaire proposé

3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total
Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de trois heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 18 heures à 21 heures. Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à 20 % du coût horaire TTC prévu au point 3.	<input checked="" type="checkbox"/> Tarif vacation prévu au 3. Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 20 %	<input type="checkbox"/>

Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de trois heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 17 heures à 20 heures. Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à 20 % du coût horaire TTC prévu au point 3.	<input checked="" type="checkbox"/> Tarif vacation prévu au 3. Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 20 %	<input type="checkbox"/>
Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété.	<input checked="" type="checkbox"/> Tarif vacation prévu au 3. Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 20 %	<input type="checkbox"/>

3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total
Déplacements sur les lieux	<input checked="" type="checkbox"/> Tarif vacation prévu au 3. Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 20 %	<input type="checkbox"/>
Prise de mesures conservatoires	<input checked="" type="checkbox"/> Tarif vacation prévu au 3. Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 20 %	<input type="checkbox"/>
Assistance aux mesures d'expertise	<input checked="" type="checkbox"/> Tarif vacation prévu au 3. Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 20 %	<input type="checkbox"/>
Suivi du dossier auprès de l'assureur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Forfait 50 € TTC plus vacation horaires selon tarif prévu au 3.

Le cas échéant, le taux majoré unique pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence est fixé à 20 % du coût horaire TTC prévu au point 3.

3.3. Prestations relatives aux travaux et aux études techniques

Les travaux mentionnés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques complémentaires, qui sont votés avec les travaux en assemblée générale, aux mêmes règles de majorité (III de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

3.4. Prestations relatives aux litiges et aux contentieux (hors frais de recouvrement)

3.3. Prestations relatives aux travaux et aux études techniques

Les travaux mentionnés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques complémentaires, qui sont votés avec les travaux en assemblée générale, aux mêmes règles de majorité (III de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

3.4. Prestations relatives aux litiges et aux contentieux (hors frais de recouvrement)

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total
Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 20 € TTC
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « protection juridique »	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 50 € TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat	<input checked="" type="checkbox"/> Tarif vacation prévu au 3. Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 20 %	<input type="checkbox"/>

4. Tarification pratiquée pour les principales prestations imputables au seul copropriétaire concerné

– **Frais de recouvrement**

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception : 12 € TTC

Relance après mise en demeure : 24 € TTC

– **Frais et honoraires liés aux mutations**

Etablissement de l'état daté : 264 € TTC

(Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté s'élève à la somme de 380 € TTC)

Opposition sur mutation : 120 € TTC

– **Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations**

Etablissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale, rédaction et tenue du registre des procès-verbaux, envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires : tarif vacation prévue au 3. Le cas échéant majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 20 %

(Les conditions de mise en œuvre de cette dernière prestation sont prévues à l'article 8-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967)

INVESTISSEMENTS & SERVICES IMMOBILIERS
21, Rue Jean BERTIN
CS 80606
26006 VALENCE CEDEX
Téléphone : 04 75 81 83 83
E mail : proprietaires@investoria.fr
SAS au capital de 8000 Euros
Siret : 452 465 552 00027 – Code APE 6831Z
Adhérent FNAIM n° 922569



CONTRAT DE SYNDIC N° 181

(Contrat type prévu à l'article 18-1 A 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, parties au contrat :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble CAP'ETUDES RENNES LIKE, 282 Rue de FOUGERES 35700 RENNES Représenté pour le présent contrat par M./Mme, agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 26 octobre 2024, Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le 17 juillet 2024 auprès de la Compagnie d'assurance GENERALI, Immatriculé au Registre des copropriétés sous le numéro AH8-754-434.

Et :

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 26 octobre 2024, La société INVESTISSEMENTS & SERVICES IMMOBILIERS, SAS au capital de 8000 Euros. Ayant son siège social à l'adresse suivante : 21 Rue Jean BERTIN – CS 80606 – 26006 VALENCE CEDEX Représentée par Madame Laurence MUTIN. Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Romans, sous le numéro 452 465 552 (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 mentions Gestion, Syndic et Transactions n° CPI 2601 2018 000 033 914, délivrée par la CCI de la Drôme le 27/07/2024. Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle auprès de GENERALI n° AP 393 088, dont l'adresse est 2 Rue Pillet-Will, 75009 Paris. Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite auprès de GROUPAMA n° 4000 710 332, dont l'adresse est 8-10, Rue d'Astorg 75008 PARIS.

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

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 déontologie 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 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

2. Durée du contrat

Exceptionnellement, compte tenu de la durée du 1^{er} exercice de la copropriété, le présent contrat est conclu pour une durée de 20 mois et 6 jours. Il prendra effet le 26 octobre 2024 et prendra fin le 30 juin 2026. 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).

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

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 suivante : un € 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 :

Le lundi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le mardi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le mercredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le jeudi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h.

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 :

Le lundi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le mardi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le mercredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le jeudi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h.

Accueil téléphonique :

Le lundi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le mardi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le mercredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le jeudi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Le vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h.

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 annuelles et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure, sans rédaction d'un rapport et hors la 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 3 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 18 heures à 21 heures, par :

-le syndic ou un ou plusieurs préposé (s).

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 :

-l'organisation d'une réunion annuelle avec le conseil syndical d'une durée de 3 heures maximum à l'intérieur d'une plage horaire allant de 17 heures à 20 heures.

7.1.3. 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 :

-confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée générale, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

7.1.4. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire pour le 1^{er} exercice perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de 5 791.67 Euros hors taxes, soit 6 950.00 Euros toutes taxes comprises. La rémunération s'entend pour l'exercice comptable de la copropriété d'une durée de 15 mois, avec rémunération au prorata pour tout exercice supérieur ou inférieur.

Cette rémunération est payable :

-d'avance ;

-suivant la périodicité suivante : trimestrielle

Elle est révisée chaque année à la date du 1^{er} janvier selon les modalités suivantes : suivant la variation de l'indice IRL du 2^{ème} trimestre, valeur 2^{ème} trimestre 2024 : 145.17

La première révision interviendra au 1^{er} janvier 2026.

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'exécution 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).

Le montant de l'imputation prévue au titre du précédent alinéa est calculé 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 : 29.17 € / heure hors taxes, soit 35 €/ heure toutes taxes comprises pour le syndic. 20.83 € / heure hors taxes, soit 25 € / heures toutes taxes comprises pour un collaborateur.

-soit en application du tarif convenu par les parties pour certaines prestations particulières (tarif décidé en assemblée générale).

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 stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)

DETAILS DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 3 heures, à l'intérieur d'une place horaire allant de 18 heures à 21 heures.	Au tarif de vacation prévu au 7.2.1 Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 20 %
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 3 heures, par rapport à celle incluse dans le forfait au titre 7.1.2	Au tarif de vacation prévu au 7.2.1 Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 20 %
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport ou sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical ou hors la présence du président du conseil syndical, par rapport à celles incluses dans le forfait au titre du 7.1.1	Au tarif de vacation prévu au 7.2.1 Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 20 %

7.2.3. Relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

DETAILS DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION convenues
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 lors de la décision de l'assemblée générale.
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées 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

DETAILS DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	Au tarif de vacation prévu au 7.2.1 Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 20 %
La prise de mesures conservatoires	Au tarif de vacation prévu au 7.2.1 Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 20 %
L'assistance aux mesures d'expertise	Au tarif de vacation prévu au 7.2.1 Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'horaires convenus : 20 %
Le suivi du dossier de l'assureur	Forfait 50 € toutes taxes comprises plus vacation horaires selon tarif prévu au 7.2.1

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées au coût horaire majoré de 20%

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 font 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'équipement 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. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)

DETAILS DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	16.67 € hors taxes, soit 20 € toutes taxes comprises
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)	50 € hors taxes, soit 60 € toutes taxes comprises
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Au tarif de vacation prévu au 7.2.1 Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'heures convenus : 20 %

7.2.7. Autres prestations

DETAILS DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions 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)	3 € hors taxes, soit 3.60 € toutes taxes comprises par lot principal
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	Au tarif de vacation prévu au 7.2.1 Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'heures convenus : 20 %
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	Forfait constitution : 50 € hors taxes, soit 60 € toutes taxes comprises Suivi : au tarif de vacation prévu au 7.2.1 Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'heures convenus : 20 %
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Forfait constitution : 50 € hors taxes, soit 60 € toutes taxes comprises Suivi : au tarif de vacation prévu au 7.2.1 Le cas échéant, majoration spécifique pour dépassement d'heures convenus : 20 %
L'immatriculation initiale du syndicat	Prestation obligatoire depuis le 01/01/2018 : 150 € hors taxes, soit 180 € toutes taxes comprises

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	TARIFICATION PRATIQUEE
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	<ul style="list-style-type: none"> -Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ; -Relance après mise en demeure; -Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ; -Frais de constitution d'hypothèque ; -Frais de mainlevée d'hypothèque -Dépôt d'une requête en injonction de payer ; -Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ; -Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles). 	<p>10 € HT, soit 12 € TTC</p> <p>20 € HT, soit 24 € TTC</p> <p>80 € HT, soit 96 € TTC</p> <p>100 € HT, soit 120 € TTC</p> <p>100 € HT, soit 120 € TTC</p> <p>100 € HT, soit 120 € TTC</p> <p>50 € HT, soit 60 € TTC</p> <p>A la vacation horaire selon tarif 7.2.1</p>
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	<ul style="list-style-type: none"> -Etablissement de l'état daté ; (Frais d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965). -Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965); -Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965. 	<p>220 € HT, soit 264 € TTC</p> <p>100 € HT, soit 120 € TTC</p> <p>15 € HT , soit 18 € TTC</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> -Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ; -Délivrance d'une copie des diagnostics techniques; -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 ; -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 effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967 	<p>10 € HT, soit 12 € TTC</p> <p>20 € HT, soit 24 € TTC</p> <p>2 € HT, soit 2.40 € TTC par lot principal</p> <p>10 € HT, soit 12 € TTC</p>

9. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi l'article 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 dans les 6 mois de la fin de l'exercice, soit au plus tard le 30 juin.

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 en ses bureaux
Pour le syndicat à l'immeuble

Fait en deux exemplaires et signé ce jour,
Le 26 octobre 2024
A Rennes

Le syndicat,
M./Mme

Le syndic,
Mme Laurence MUTIN

Annexe

ANNEXE AU CONTRAT DESYNDIC LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

I. Assemblée générale	
PRESTATIONS	DETAILS
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.
2° convocation à l'assemblée générale	Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
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 des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
4° information relative aux décisions 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	
PRESTATIONS	DETAILS
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) ;	/
6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire	/

III. Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	
PRESTATIONS	DETAILS
7° 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 n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
8° Comptes bancaires	a) Ouvertures d'un compte bancaire séparé 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.

9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire	<ul style="list-style-type: none"> 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 charge ; f) Appels des cotisations du fonds de travaux.
10° Autres	<ul style="list-style-type: none"> a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ; b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ; c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ; d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.
11° Remise au syndic successeur	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	
PRESTATIONS	DETAILS
12° Immatriculation du syndicat	Mise à jour du registre d'immatriculation
13° Documents obligatoires	<ul style="list-style-type: none"> a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ; 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) ; c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ; d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ; e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ;
14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	<ul style="list-style-type: none"> 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 travaux 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) ; b) Transmission des archives au syndic successeur ; c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur 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).
15° Entretien courant et maintenance	<ul style="list-style-type: none"> a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ; b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ; c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipements communs ; d) Négociations, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ; 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 parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ; 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.

V. Assurance	
PRESTATIONS	DETAILS
16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.	/
17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	/
18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	/

VI. Gestion du personnel ou prestataire de services	
PRESTATIONS	DETAILS
19° Recherche et entretien préalable.	/
20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels. Ou contrat prestation de services.	/
21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail. Ou dénonciation contrat prestations de services.	/
22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies. Ou paiement des factures contrat.	/
23° Déclarations et paiements aux organismes fiscaux et sociaux.	/
24° Attestations et déclarations obligatoires.	/
25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.	/
26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.	/
27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.	/
28° Contrôle d'activité du personnel du syndicat	/

Annexe 2

ANNEXE 2

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 administrative et matérielle relatives aux sinistres	6° Déplacements 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 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.

Fait en deux exemplaires et signé ce jour,
Le 26 octobre 2024
A Rennes

Le syndicat,
M./Mme

Le syndic,
Mme Laurence MUTIN



CONVENTION DE PRESTATIONS DE SERVICES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SAS CAP'ETUDES, au capital de 1 686 670 €, dont le siège social est à 26006 VALENCE 21, rue Jean BERTIN – CS 80606 - RCS Romans n° 489 193 292 représentée par Monsieur Philippe MENGUY ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, ou avec toutes structures se substituant à la SAS CAP'ETUDES,

D'UNE PART

Le Syndicat Des Copropriétaires CAP'ETUDES RENNES LIKE – 282, Rue de FOUGERES – 35700 RENNES, représenté par M./Mme ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes suivant la décision de l'assemblée générale en date du 26 octobre 2024.

D'AUTRE PART

PREAMBULE :

Les parties ci-dessus désignées décident, dans le cadre de la gestion de la copropriété, la mise en place de la présente convention dont l'objet est de rechercher les actions nécessaires à la réalisation d'économies de charges et à la maîtrise de leur évolution, tout en préservant les dépenses nécessaires à la bonne conservation, voire à la mise en valeur du patrimoine.

Les parties ci-dessus désignées décident la mise en place par l'intermédiaire d'un prestataire d'une gamme de services destinés à répondre aux souhaits des locataires étudiants de la résidence, sachant que la SAS CAP'ETUDES a l'expérience de la mise en œuvre de ces fonctions depuis de nombreuses années.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – FONCTIONS GENERALES ET MISSIONS

1.1 – Entretien de la résidence

- Coordination des intervenants extérieurs
- Entretien courant des parties communes (hall d'entrée, cages d'escaliers, locaux communs, circulations et nettoyage ascenseur)
- Entretien de propreté des espaces verts (hors gros travaux nécessitant l'intervention d'une entreprise)
- Manutention des bacs à ordures
- Petits dépannages ne nécessitant pas de connaissances techniques
- Déclenchement des opérations de dépannage
- Distribution du courrier

1.2 – Direction et surveillance de la résidence

- Permanence quotidienne suivant horaires affichés au bureau d'accueil
- Relation avec les étudiants locataires
- Animation de la résidence
- Déclenchement des opérations nécessaires au maintien de la sécurité au sein de la résidence
- Surveillance et gardiennage de la résidence par une personne habitant sur place dans le logement de fonction ou par une société de services.

1.3 – Gestion du personnel

- Recherche et licenciement du personnel : « régisseur de résidence »
- Rémunération et engagement du personnel
- Mise en place d'une solution de remplacement pendant les congés ou maladie
- Fourniture et prise en charge du loyer du logement de fonction
- Prise en charge des équipements et outillage nécessaire au « petit bricolage »

ARTICLE 2 - REMUNERATION

2.1 – Rémunération prestations

La rémunération perçue par la SAS CAP'ETUDES pour 15 mois en contrepartie de ses services s'élèvera à la somme de :

- Montant HT	26 583.33 €
- TVA à 20 %	5 316.67 €
- Total TTC	31 900.00 €

Pour l'exercice commençant le 1^{er} octobre 2024 et se terminant le 31 décembre 2025.

Cette rémunération au taux de TVA de 20 % est payable d'avance, sur facture émise par la SAS CAP'ETUDES trimestriellement. Toute variation de taux de TVA sera répercutée sur les tarifs hors taxes.

La répartition de cette rémunération sera effectuée de la façon suivante :

- La somme de 28 710.00 € TTC à la charge du locataire CAP'ETUDES (charges récupérables décret n°87-713 du 26 août 1987)
- La somme de 3 190.00 € TTC à la charge des propriétaires notamment pour la surveillance et le logement de fonction (charges non récupérables décret n°87-713 du 26 août 1987)

2.2 – Frais à la charge du syndicat des copropriétaires

Il est précisé que les fournitures et frais liés au petit entretien des parties communes seront à la charge du syndicat des copropriétaires, tels que :

- Consommables ampoules parties communes
- Consommables produits ménagers (produits entretien, essuie-mains...)
- Equipements durables (karcher, taille-haie, perceuse ...)

ARTICLE 3 – REVISION

Le montant de la prestation sera révisé chaque année au 1^{er} janvier suivant la variation de l'indice du coût de l'IRL publié par l'INSEE (indice 2^{ème} trimestre 2024). La première révision aura lieu le 1^{er} janvier 2026.

ARTICLE 4 – DUREE

La présente convention est consentie et acceptée avec prise d'effet au 1^{er} octobre 2024 et engage les parties pour une durée de 15 mois soit jusqu'au 31 décembre 2025.

A l'issue de cette période, la présente convention se renouvellera automatiquement par tacite reconduction pour des périodes triennales, sauf résiliation écrite par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois avant une échéance, par l'une ou l'autre des parties.

ARTICLE 5 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif mentionné en tête de convention.

Fait à Aubière, le 26 octobre 2024
Pour le syndicat des copropriétaires,
M./Mme

SAS CAP'ETUDES
M. Philippe MENGUY

SYNTHESE COMPTE DE GESTION GENERAL
Exercices du 1er octobre 2024 au 31 décembre 2025 et du 1er janvier au 31 décembre 2026
COPROPRIETE CAP'ETUDES RENNES LIKE - 282 Rue de FOUGERES - 35700 RENNES

Charges pour Opérations Courantes	Budget prévisionnel 2024-2025 sur 15 mois A voter		Budget prévisionnel 2026 sur 12 mois A voter	
	Charges Locatives	Charges Propriétaires	Charges Locatives	Charges Propriétaires
<u>60 Achats de matières et fournitures</u>				
601 Eau communs + appartements	6 500,00 €		5 400,00 €	
602 Electricité communs	10 000,00 €		8 200,00 €	
603 Combustible gaz pour eau chaude communs + appartements	9 000,00 €		6 800,00 €	
604 Petit entretien	800,00 €		600,00 €	
605 Achat matériel copropriété		600,00 €		200,00 €
<u>61 Services extérieurs</u>				
611 Entretien locaux / vitrerie	700,00 €		800,00 €	
<u>614 Contrats de maintenance</u>				
6141 Entretien détection incendie	700,00 €		750,00 €	
61411 Entretien matériel incendie	600,00 €		650,00 €	
61413 Vérification électrique	660,00 €		680,00 €	
61422 Entretien équipements chaufferie/ climatisations/ VMC	3 000,00 €		3 150,00 €	
61451 Entretien barrière parking	400,00 €		350,00 €	
6146 Entretien ascenseur + télésurveillance GSM	2 550,00 €		2 100,00 €	
61480 Maintenance espaces verts	400,00 €		400,00 €	
<u>615 Entretien et petites réparations</u>				
61511 Petites réparations/interventions locatives	1 000,00 €		1 100,00 €	
6152 Petites réparations ascenseur	400,00 €		350,00 €	
6153 Petites réparations portail	400,00 €		350,00 €	
6161 Assurance immeuble		1 500,00 €		1 150,00 €
<u>62 Frais d'administration et honoraires</u>				
6211 Rémunération du syndic		6 950,00 €		5 671,00 €
6212 Débours		500,00 €		500,00 €
6222 Prestation Entretien / Surveillance résidence	28 710,00 €	3 190,00 €	23 427,00 €	2 603,00 €
62231 Frais bancaires		85,00 €		70,00 €
<u>63 Impôts - Taxes et versements assimilés</u>				
6331 Taxe foncière		700,00 €		750,00 €
6332 Taxe ordures ménagères	300,00 €		320,00 €	
SOUS TOTAUX CHARGES	66 120,00 €	13 525,00 €	55 427,00 €	10 944,00 €
TOTAL	79 645,00 €		66 371,00 €	

ATTESTATION D'ASSURANCE

MULTIRISQUE COPROPRIETES

Le cabinet VAL ASSURANCES certifie que l'assuré :

COPROPRIETE RENNES LIKES

a souscrit un contrat d'assurance n° AP295740

auprès de la compagnie GENERALI – 2 rue Pillet Will – 75009 PARIS

La présente attestation est valable pour la période comprise entre le 17.07.2024 et le 31.12.2024.

Ce contrat garantit l'assuré en tant que syndic de la copropriété :

COPROPRIETE RENNES LIKES

282 RUE DE FOUGERES

35000 RENNES

contre les risques suivants :

Incendie - Explosion

Dégât des eaux

Vol – Vandalisme

Bris des glaces

Responsabilité Civile

Clause particulière : il est précisé et pris acte que la garantie Responsabilité civile agit tant pour le compte de la copropriété que pour le compte des copropriétaires non occupants (RC Loi Alur).

La présentation de cette attestation n'engage la Compagnie que dans les limites précisées par les clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Délivrée pour servir et valoir ce que droit.

Fait le 16 juillet 2024

SARL VAL'ASSURANCES
Sarl au capital de 100 000 €

La Compagnie

Par délégation.

B.B. 672
26006 VALENCE Cedex
Tél. 04 75 43 43 71 - Fax 04 75 36 19 55
Site : www.valassurances.com
Ape : 6622Z
RCS RENNES 440 319 245 - ORIAS : 07 004 258

ATTESTATION D'ASSURANCE

MULTIRISQUE COPROPRIETES

Le cabinet VAL ASSURANCES certifie que l'assuré :

COPROPRIETE RENNES LIKES

a souscrit un contrat d'assurance n° AP295740

auprès de la compagnie GENERALI – 2 rue Pillet Will – 75009 PARIS

La présente attestation est valable pour la période comprise entre le 17.07.2024 et le 31.12.2024.

Ce contrat garantit l'assuré en tant que syndic de la copropriété :

COPROPRIETE RENNES LIKES

282 RUE DE FOUGERES

35000 RENNES

contre les risques suivants :

Incendie - Explosion

Dégât des eaux

Vol – Vandalisme

Bris des glaces

Responsabilité Civile

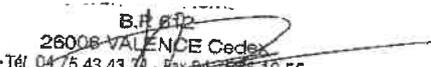
Clause particulière : il est précisé et pris acte que la garantie Responsabilité civile agit tant pour le compte de la copropriété que pour le compte des copropriétaires non occupants (RC Loi Alur).

La présentation de cette attestation n'engage la Compagnie que dans les limites précisées par les clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Délivrée pour servir et valoir ce que droit.

Fait le 16 juillet 2024

La Compagnie

Par délégation. 

SARL VAL'ASSURANCES

Sarl au capital de 100 000 €

B.P. 872

26006 VALENCE Cedex

Tél. 04 75 43 43 34 - Fax 04 75 35 19 55

Siret : 440 256 000 0015 - Ape : 6622Z

RCS RENNES 440 317 756 - ORIAS : 07 004 258

www.valassurances.com

IMPORTANCE DE PARTICIPER AUX DÉCISIONS DE VOTRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MÊME SI VOUS N'ÊTES PAS LÀ.

Une bonne participation permet d'atteindre le quorum nécessaire à la tenue de l'assemblée générale ainsi que de **réduire les frais d'envoi** des procès-verbaux aux absents en lettre recommandée avec avis de réception (charge qui est répartie sur l'ensemble des copropriétaires)

VOTE PAR CORRESPONDANCE OU REPRÉSENTATION PAR POUVOIR, COMMENT CHOISIR ?

LE VOTE PAR CORRESPONDANCE, LA GARANTIE DE LA PRISE EN COMPTE DE VOS CHOIX EN TOUTES CIRCONSTANCES :

Le vote par correspondance, simple, rapide et sûr, permet de comptabiliser votre participation et de tenir compte de vos intentions de vote.

COMMENT REMPLIR LE FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE :

Pour permettre de prendre vos votes en compte, vous devez :

Compléter **toutes les pages** du formulaire de vote par correspondance joint dans la liasse convocation avec vos consignes de vote en cochant la case requise à l'aide d'une croix.

N'oubliez pas de dater et signer toutes les pages du formulaire.

Pour rappel :

- « Abstention » : signifie que vous ne souhaitez volontairement pas vous prononcer sur une résolution.
- « Contre » : vous vous opposez à une résolution. Cela entraîne l'envoi du procès-verbal en lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire opposant.
Les frais postaux sont impactés à l'ensemble des copropriétaires.

Envoyez le formulaire complet soit par courrier à Valence soit par mail à l'adresse suivante : proprietaires@investoria.fr avant la date précisée sur le formulaire.

LA REPRÉSENTATION PAR POUVOIR, UNE SOLUTION TOUJOURS POSSIBLE :

La représentation par procuration permet de prendre en compte votre participation à l'assemblée générale, mais elle est conditionnée à un nombre suffisant de propriétaires présents pour porter les pouvoirs et **ne garantit pas vos choix**, le mandataire pouvant voter comme bon lui semble en votre nom.



Madame, Monsieur
Copropriétaire,

participera

ne participera pas (renvoyer le pouvoir ou le vote par correspondance)

A l'Assemblée Générale de la copropriété CAP'ETUDES RENNES LIKE qui se tiendra le :

**Samedi 26 octobre 2024 à 10 heures
A la résidence Cap'Etudes RENNES LIKE
282, Rue de FOUGERES – 35100 RENNES**

Réunion précédée et suivie d'une visite de la résidence et d'appartements témoins puis d'un cocktail déjeunatoire (accueil des propriétaires à partir de 9 heures pour les visites).

En vue de l'organisation de la réunion et du cocktail, merci de nous indiquer :
Le nombre de personnes présentes :

**Réponse à envoyer avant le 11 octobre 2024 par mail à l'adresse suivante :
proprietaires@investoria.fr**

Ou par courrier à : INVESTISSEMENTS & SERVICES IMMOBILIERS – 21, rue Jean BERTIN - CS 80606 – 26006 VALENCE CEDEX

