

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU**  
**11/05/2022**  
PLACE TURGOT  
85000 LA ROCHE SUR YON  
N° IMMATRICULATION :

L'an deux mille vingt-deux, le onze mai à 10h00, les copropriétaires de la Résidence **ESPACE TURGOT** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic IMMO DE FRANCE OUEST, se sont réunis en assemblée générale PEPINIERE D'ENTREPRISES 8 RUE RENE COTY 85000 LA ROCHE SUR YON.

Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

---

**RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



M. ORSONNEAU représentant la SCI ORSONNEAU a été élu président de séance.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 2 copropriétaires représentant 10002 / 10002 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 10002 / 10002 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 2 : ELECTION DU/DES SCRUTATEURS**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



MME CONTOU représentant la STE ORYON a été élue scrutateur de séance.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 2 copropriétaires représentant 10002 / 10002 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 10002 / 10002 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



M. MUZARD a été élu secrétaire de séance.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 2 copropriétaires représentant 10002 / 10002 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 10002 / 10002 tantièmes.**

La séance est ouverte à : 10.20.

Présent(s) et représenté(s)	2 copropriétaires	Représentant	10002 / 10002 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	0 copropriétaire	Représentant	0 / 10002 tantièmes

Absent(s)	0 copropriétaire	Représentant	0 / 10002 tantièmes
-----------	------------------	--------------	---------------------

Liste des absents  
Aucun

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

---

**RESOLUTION 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de l'exercice clos au 31/12/2021.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 2 copropriétaires représentant 10002 / 10002 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 10002 / 10002 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 5 : QUITUS AU SYNDIC**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale donne quitus à IMMO DE FRANCE OUEST, syndic, pour sa gestion arrêtée au 31/12/2021.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 2 copropriétaires représentant 10002 / 10002 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 10002 / 10002 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 6 : DESIGNATION DU SYNDIC IMMO DE FRANCE OUEST**

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, désigne en qualité de syndic, IMMO DE FRANCE OUEST, représentée par Yannick BORDE, société au capital de 3 211 040.00€, dont le siège social est 16 PI Mendes France CS 20309 49103 ANGERS Cedex 02, immatriculée au RCS de ANGERS , sous le numéro 441361607, garantie par et assurée en responsabilité civile professionnelle auprès de MMA ENTREPRISE - n°120.137.405 - 72030 LE MANS, titulaire de la carte professionnelle mention « transaction et gestion immobilière » n°CPI 4901 2018 000 345, délivrée par la chambre de commerce et d'industrie de Maine et Loire Et ce pour une durée de 30 mois, à compter du 11/05/2022

L'assemblée générale approuve les conditions du contrat de syndic joint à la convocation, pour la rémunération forfaitaire annuelle de 2100 € TTC, pour l'exercice et donc à effet du 01/01/2022, et donne mandat au Président de séance pour le signer au nom du syndicat des copropriétaires.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 2 copropriétaires représentant 2408 / 2408 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 2408 / 2408 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 7 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 (N+2)**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, pour un montant de 22053,00€ TTC.

Le budget est appelé par provisions égales au quart de son montant, exigibles le premier jour de chaque trimestre.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 2 copropriétaires représentant 10002 / 10002 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 10002 / 10002 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 8 : MODALITE DE CONSULTATION DES PIECES COMPTABLES**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 de la Loi du 10 juillet 1965, décide que les copropriétaires auront la faculté de consulter les pièces justificatives des charges de copropriété selon les modalités suivantes : le 10<sup>ème</sup> jour hors week-end et jours fériés, avant le jour de la tenue de l'assemblée générale statuant sur les comptes du syndicat.

Les comptes de l'exercice 2022 seront vérifiés par les deux copropriétaires.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 10002 / 10002 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 10002 / 10002 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 9 : REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE SIGNALÉTIQUE AU-DESSUS DE LA PORTE D'ENTREE DE L'IMMEUBLE**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



=> Devis PLP = 806.40 € TTC + maquette

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation ainsi que des simulations de quote-part par copropriétaire, et en avoir délibéré, décide :

- d'effectuer les travaux de mise en place d'une signalétique au-dessus de la porte d'entrée de l'immeuble
- que le démarrage des travaux est prévu sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2022 sous réserve du règlement des appels de fonds par les copropriétaires
- 
- que la répartition des travaux se fera selon les tantièmes généraux du règlement de copropriété
- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires selon les modalités définies ci-après, de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les entreprises aux dates convenues
- soit le 01/10/2022

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 10002 / 10002 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 10002 / 10002 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 10 : DELEGATION FINANCIERE DE 900 € DONNEE AU CONSEIL SYNDICAL ET AU SYNDIC POUR EFFECTUER LES TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE SIGNALÉTIQUE AU-DESSUS DE LA PORTE D'ENTREE DE L'IMMEUBLE**

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la présentation de la situation par le conseil syndical et le syndic, décide :


- d'effectuer les travaux de mise en place d'une signalétique au-dessus de la porte d'entrée de l'immeuble.
- de donner délégation au conseil syndical et au syndic pour le choix de l'entreprise dans la limite de 900 € TTC
- que la répartition de ces travaux se fera selon les tantièmes généraux du règlement de copropriété
- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires selon les modalités définies ci-après, de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les entreprises aux dates convenues.
- soit le 01/10/2022

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 2408 / 2408 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 2408 / 2408 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 11 : HONORAIRES DU SYNDIC POUR TRAVAUX**Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES 

Le syndic ne prendra pas d'honoraires sur les travaux votés à la résolution N° 9.

---

**RESOLUTION 12 : MISE EN PLACE DE LA LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE : DESIGNATION D'UN PRESTATAIRE DE SERVICE DE CONFIANCE QUALIFIE POUR ASSURER LA GESTION DES ENVOIS DEMATERIALISES** 

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

Les articles 64-2 et suivants du décret du 17 mars 1967 disposent que pour l'application de l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965, toutes les notifications et mises en demeure peuvent également être faites au moyen d'un procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance qualifié et garantissant l'intégrité des données, la sécurité, ainsi que la traçabilité des communications, dans les conditions prévues aux articles 64-5 à 64-9

En conséquence, l'assemblée générale décide de confier à la société ATHOME, la gestion des envois dématérialisés et prend acte qu'ATHOME se chargera et sera garant de la procédure de consentement des copropriétaires souhaitant recevoir les notifications et mises en demeure et notamment les convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par voie électronique. Le coût unitaire de la lettre recommandée électronique facturé par le prestataire s'élèvera à 4.20€ TTC et sera à la charge de la copropriété et réparti en charges générales du règlement de copropriété.

L'assemblée générale prend acte que le syndic Immo de France Ouest adressera, par courrier ou par mail lorsqu'il est connu, à l'ensemble des copropriétaires la proposition d'adhérer à ce mode de diffusion.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 10002 / 10002 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 10002 / 10002 tantièmes.

---

**RESOLUTION 13 : VIE DE L'IMMEUBLE**

Majorité : SansVote

De nouvelles infiltrations sont apparues dans le local de la SCI ORSONNEAU.  
Le syndic contactera la société FAC SIMILE pour les cartons et les palettes de bois.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 11.20

**Président**  
M. ORSONNEAU

**Secrétaire**  
M. MUZARD

**Scrutateur n°1**  
MME CONTOU

**SAS IMMO de FRANCE OUEST**  
8 rue Maréchal Ney - CS 40395  
85010 LA ROCHE SUR YON Cedex  
Tél. 02 51 37 64 89 - [www.immodefrance-ouest.fr](http://www.immodefrance-ouest.fr)  
441 361 607 RCS Angers - APE 6832A  
Capital 2 141 120 € - TVA Intracomm. FR 10 441 361 607

Copie certifiée conforme  
LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai d'UN MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

*Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »*

**Rappel de l'ordre du jour**

**RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



**RESOLUTION 2 : ELECTION DU/DES SCRUTATEURS**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



**RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



**RESOLUTION 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



**RESOLUTION 5 : QUITUS AU SYNDIC**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



**RESOLUTION 6 : DESIGNATION DU SYNDIC IMMO DE FRANCE OUEST**

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



**RESOLUTION 7 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 (N+2)**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



**RESOLUTION 8 : MODALITE DE CONSULTATION DES PIECES COMPTABLES**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



**RESOLUTION 9 : REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE SIGNALÉTIQUE AU-DESSUS DE LA PORTE D'ENTREE DE L'IMMEUBLE**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



**RESOLUTION 10 : DELEGATION FINANCIERE DE 900 € DONNEE AU CONSEIL SYNDICAL ET AU SYNDIC POUR EFFECTUER LES TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE SIGNALÉTIQUE AU-DESSUS DE LA PORTE D'ENTREE DE L'IMMEUBLE**

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



**RESOLUTION 11 : HONORAIRES DU SYNDIC POUR TRAVAUX**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



**RESOLUTION 12 : MISE EN PLACE DE LA LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE : DESIGNATION D'UN PRESTATAIRE DE SERVICE DE CONFIANCE QUALIFIE POUR ASSURER LA GESTION DES ENVOIS DEMATERIALISES**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



**RESOLUTION 13 : VIE DE L'IMMEUBLE**

Majorité : *SansVote*