



VALRIM ORLÉANS DROITS DE L'HOMME

7 Avenue des Droits de l'Homme - 45000 ORLEANS

Téléphone : +330238241500

E-mail : valrim-orleansadh@orpi.com

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint le procès verbal de l'assemblée générale qui s'est déroulée le 03 juillet dernier à signer sous format électronique.

Je vous en souhaite bonne réception,

Bien cordialement,

Marie-Noëlle LELOUP

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifié conforme à la norme européenne ETSI EN 319 411-1 et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI - 10, avenue Anita Conti - 35400 SAINT-MALO - www.lsti-certification.fr

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS - SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0 - 8 Allées Henri Pigis, 14000 CAEN

Service : Signature - Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP - Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio

Attestation de qualification et de conformité N° : 11125 - Révision : 1



eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur www.lsti-certification.fr

Signatures électroniques du document et de son annexe _____

Saint-Cyr-en-Val, le 03 juillet 2024

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE Ordinaire DU 03/07/2024
247 RUE DES IRIS
45590 ST CYR EN VAL
N° immatriculation : AD1940923

L'an deux mille vingt-quatre, le trois juillet à 16h00, les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le Syndic VALRIM ORLEANS par lettre recommandée avec avis de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 1 : Election du Président de Séance Majorité : Article24

RESOLUTION 2 : Election d'un Scrutateur Majorité : Article24

RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance Majorité : Article24

RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024

Majorité : Article24

RESOLUTION 5 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/03/2024 Majorité : Article24

RESOLUTION 6 : Ajustement du budget prévisionnel du 01/04/2024 au 31/03/2025 Majorité : Article24

RESOLUTION 7 : Approbation du budget prévisionnel du 01/04/2025 au 31/03/2026 Majorité : Article24

RESOLUTION 8 : Désignation du syndic Majorité : Article25

RESOLUTION 9 : Désignation des membres du Conseil Syndical Majorité : Titre

RESOLUTION 9.1 : Candidature de Jean-Michel ROUSSEAU Majorité : Article25 – Base de répartition : *Charges communes generales*

RESOLUTION 9.2 : Candidature de MR PAPIN représentant les résidences de l'orléanais
Majorité : Article25 – Base de répartition : *Charges communes generales*

RESOLUTION 10 : Montant des marchés et contrats - Consultation du Conseil Syndical Majorité : Article25

RESOLUTION 11 : Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence Majorité : Article25

RESOLUTION 12 : Mise en concurrence du contrat de sécurité incendie Majorité : Article24

RESOLUTION 13 : Mise en concurrence du contrat d'entretien des chaudières Majorité : Article24

RESOLUTION 14 : Point d'information : information sur l'Espace Client Copropriétaire Majorité : SansVote

RESOLUTION 15 : Questions diverses Majorité : SansVote

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émergée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : Election du Président de Séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : *Charges communes generales*

M ROUSSEAU Jean-Michel a été élu président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 6014 / 6014 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6014 / 6014 tantièmes.

Est arrivé en cours de séance : M & ME TERRIER Alain (131)

La feuille de présence fait désormais référence à 6145 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 10000 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election d'un Scrutateur

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Aucune candidature.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6145 / 6145 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6145 / 6145 tantièmes.

RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

MME MIRILOVIC Sophie a été élue secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 6145 / 6145 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6145 / 6145 tantièmes.

La séance est ouverte à : 16h03.

Présents et représentés	13 copropriétaires	Représentant	6014 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	3 copropriétaires	Représentant	3661 / 10000 tantièmes

Absents	18 copropriétaires	Représentant	3986 / 10000 tantièmes
---------	--------------------	--------------	------------------------

Liste des absents

M. ALIX Patrick (146), M & ME BEAUDET Olivier (131), MME BERTRAND Régine (176), MME BOISSAY Sylvie (144), M/ME DESPAX Thierry (145), M & ME DIEUDONNE Gérard (130), M. FOUCARD Florent (146), SUCC GARCIA Paul (194), INDIV HONDERMARCK / MOIGNY Stéphane / Flore (128), M. JOUSSE Alain (132), M. LAURENT Bernard (206), SAS LE MARYLAND (128), M/ME LEPY Denis (142), M / ME MARION / HAUTREUX Santiago / Koralyne (144), SCCV PARC DE MORCHENE (1503), MME ROBILLARD Nicole (132), M & ME SANTOSUOSSO Eric (128), M & ME TERRIER Alain (131)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

Est arrivé en cours de séance : M & ME BEAUDET Olivier (131)

La feuille de présence fait désormais référence à 6276 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 10000 tantièmes.

RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

L'assemblée Générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le 31 mars 2024, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Le montant des dépenses de l'exercice arrêté au 31 mars 2024 est de 82.377,17 €.

Le montant de la trésorerie au 31 mars 2024 s'élève à 30.019,25 €.

Le montant des travaux au **31 mars 2024 s'élève à 4.220,90 €**

L'Assemblée Générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges le dernier lundi qui précède la tenue de chaque assemblée générale devant approuver les comptes, entre 14 H et 17 H. Dans ce cas, ils se feront connaître auprès du syndic avant la fin de l'exercice.

Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la (ou des) date(s) prévue(s), il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation 30 jours avant la prochaine tenue de l'assemblée générale.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6276 / 6276 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6276 / 6276 tantièmes.

RESOLUTION 5 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/03/2024 ✓

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges communes générales*

L'Assemblée Générale donne quitus, sans réserve, pour sa gestion arrêtée au 31 mars 2024.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6276 / 6276 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6276 / 6276 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Ajustement du budget prévisionnel du 01/04/2024 au 31/03/2025 ✓

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges communes générales*

L'assemblée générale qui s'est tenue le 6 juillet 2023 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025 d'un montant de **82.970,00 €**.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le modifier pour le porter à la somme de **83.865,00 €** pour l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre. (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6276 / 6276 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6276 / 6276 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Approbation du budget prévisionnel du 01/04/2025 au 31/03/2026 ✓

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 1er avril 2025 au 31 mars 2026 et est arrêté à la somme de **83.865,00 €**.

Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance, le règlement devant intervenir dans les 10 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

Le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, pourra appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté jusqu'au vote par l'Assemblée Générale d'un nouveau budget.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6276 / 6276 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6276 / 6276 tantièmes.

RESOLUTION 8 : Désignation du syndic ✓

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale désigne comme syndic le Cabinet VAL DE LOIRE IMMOBILIER; représenté par M. Christophe BIMBENET, dont le siège social est 24, rue Bannier à Orléans (45000), ladite société étant titulaire de la carte professionnelle n° CPI45012016000014204, délivrée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie du Loiret, et adhérente de la société de caution dénommée GALIAN ASSURANCES - 89, rue de la Boétie - 75008 PARIS.

Le syndic est nommé pour une durée de 36 mois, il débutera le 03.07.2024 et prendra fin à la date du 02.07.2027.

L'Assemblée approuve le contrat de syndic et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante pour l'exercice 2024, à 9.000,00 € HT, soit au taux de la TVA (20.00%) la somme de **10.800,00 € TTC**.

L'Assemblée Générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6276 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6276 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 9 : Désignation des membres du Conseil Syndical

Majorité : *Titre*

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

Olivier BEAUDET,
Jean-Michel ROUSSEAU,
Marie ALAMELOU / Raymonde PARIS

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée d'un an en qualité de membres du conseil syndical :

La désignation d'un conseil syndical est obligatoire dans toute copropriété sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 26 de la loi.

Dans le cas où l'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25, n'aurait pu - ou pas voulu désigner de conseil syndical - le procès-verbal de l'assemblée générale doit être notifié dans le délai d'un mois au lieu de deux à tous les copropriétaires.

RESOLUTION 9.1 : Candidature de Jean-Michel ROUSSEAU

Majorité : Article 25 – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6276 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6276 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 9.2 : Candidature de MR PAPIN représentant les résidences de l'orléanais

Majorité : Article 25 – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6276 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6276 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 10 : Montant des marchés et contrats - Consultation du Conseil Syndical

Majorité : Article 25 – Base de répartition : *Charges communes generales*



L'Assemblée Générale décide de fixer à **1.000,00 €**, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6276 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6276 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 11 : Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence

Majorité : Article 25 – Base de répartition : *Charges communes generales*



L'assemblée générale décide de fixer à **1.000,00 €**, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 6276 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6276 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 12 : Mise en concurrence du contrat de sécurité incendie

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges Batiment A*



L'assemblée générale après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des propositions ;
- Pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- Et délibéré

Décide de résilier le contrat de sécurité incendie souscrit auprès de la compagnie PROTEXFEU et donne son accord pour la souscription d'un nouveau contrat de sécurité incendie auprès de la compagnie LUCAS SECURITE.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 6036 / 6036 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6036 / 6036 tantièmes.

Est arrivé en cours de séance : MME BOISSAY Sylvie (144)

La feuille de présence fait désormais référence à 6420 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 10000 tantièmes.

RESOLUTION 13 : Mise en concurrence du contrat d'entretien des chaudières

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

L'assemblée générale après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des propositions ;
- Pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- Et délibéré Décide de résilier le contrat d'entretien des chaudières souscrit auprès de la compagnie ENGIE et donne son accord pour la souscription d'un contrat d'entretien des chaudières auprès de l'entreprise GALLIER.

Le syndic consultera l'entreprise MOLLIERE MAINTENANCE. Si leur proposition est plus intéressante, le syndic transmettra la proposition au conseil syndical pour accord.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 3661 / 6420 tantièmes

SARL IDYLIA LE PARC DE MORCHENE (598), STE SAMI INVESTISSEMENT (2921),
MR / ME BECUE (142)

Ont voté contre : 13 copropriétaires représentant 2759 / 6420 tantièmes

MMES ALAMELOU/PARIS Marie/Raymonde (212), M & ME BEAUDET Olivier (131), MME BOISSAY Sylvie (144), M. CHARDON DU RANQUET Henri (133), M. DELAUGERE Henri (128),

M. GIRARD Alain (308), CTS HALLOUIN (129), M&ME JOLY Yves (130), M / ME LACROIX Michel (209), MME LAURENT Marie-Noëlle (133), . MAIRIE DE ST CYR EN VAL (838), M & ME ROUSSEAU Jean-Michel (133), M & ME TERRIER Alain (131)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 3661 / 6420 tantièmes.

RESOLUTION 14 : Point d'information : information sur l'Espace Client Copropriétaire

Majorité : *SansVote*

Pour répondre aux besoins de ses clients, le cabinet ORPI VALRIM a ouvert un extranet réservé à ses copropriétaires.

L'Espace Client Copropriétaire *moncompte.valrim.fr* permet à chaque copropriétaire d'accéder gratuitement et immédiatement aux documents de son immeuble et à des informations personnelles.

Régulièrement mis à jour et enrichi, les copropriétaires peuvent notamment y trouver :

- Le règlement de copropriété
- Les procès-verbaux d'assemblée générale ;
- Le carnet d'entretien ;
- Les appels de fonds ;
- Les diagnostics obligatoires.

L'accès à l'espace personnel *moncompte.valrim.fr* requiert un identifiant qui apparaît sur chaque appel de fonds.

Le mot de passe, transmis par le syndic à première demande par l'adresse contact@valrim.fr, devra être modifié à la première connexion.

Cet accès extranet est simple d'utilisation, entièrement sécurisé et garantit à chaque copropriétaire une autonomie dans la gestion de son patrimoine.

RESOLUTION 15 : Questions diverses

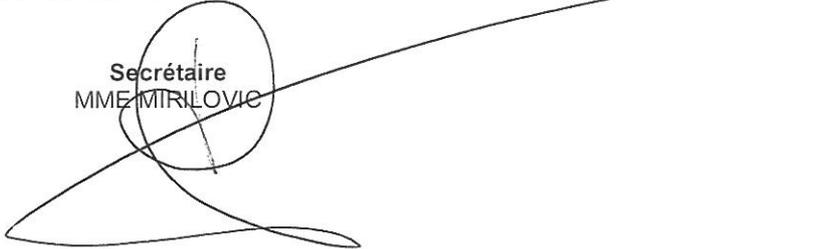
Majorité : *SansVote*

Points de gestion courante à signaler et suggestions éventuelles d'ordre du jour pour l'assemblée générale prochaine.

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

Président
M & ME ROUSSEAU

Secrétaire
MME MIRILOVIC



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. »

Certificat de signature électronique du document

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN agréé tiers de confiance par la société LSTI et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI

10, avenue Anita Conti
35400 SAINT-MALO
www.lsti-certification.fr

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés :

YOUSIGN SAS

SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0
8 Allées Henri Pigis
14000 CAEN

Service : Signature

Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP

Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio

**Attestation de qualification et
de conformité N° :** 11125

Révision : 1

Identifiant du contrat : 669a2970851645e23201d9e9

Nombre total de pages signées : 11

Nombre d'annexes signées : 1

Clé de hachage : e2121abf542e2e025bc5c9c3f39ae256



eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur www.lsti-certifications.fr