



**VALRIM ORLÉANS DROITS DE L'HOMME**

7 Avenue des droits de l'homme - 45000 ORLEANS

Téléphone : 0238240202

E-mail : valrim-orleansadh@orpi.com

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint le procès verbal de l'assemblée générale qui s'est tenue le 06 juillet dernier, à signer sous format électronique.

Je vous en souhaite bonne réception,

Bien cordialement,

Marie-Noëlle LELOUP

02.38.24.15.01

## 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](http://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-certifications.fr](http://www.lsti-certifications.fr)

Signatures électroniques du document et de son annexe \_\_\_\_\_

Saint-Cyr-en-Val, le 06 Juillet 2023

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE Ordinaire DU 06/07/2023  
247 RUE DES IRIS  
45590 ST CYR EN VAL  
N° immatriculation : AD1940923

L'an deux mille vingt trois, le six juillet à 17h00, 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 01/04/2022 au 31/03/2023**

Majorité : Article24

**RESOLUTION 5 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/03/2023 Majorité : Article24**

**RESOLUTION 6 : Ajustement du budget prévisionnel du 01/04/2023 au 31/03/2024 Majorité : Article24**

**RESOLUTION 7 : Approbation du budget prévisionnel du 01/04/2024 au 31/03/2025 Majorité : Article24**

**RESOLUTION 8 : Désignation des membres du Conseil Syndical Majorité : Titre**

**RESOLUTION 8.1 : Candidature d'Olivier BEAUDET Majorité : Article25- Base de répartition : Charges communes generales**

**RESOLUTION 8.2 : Candidature de Jean-Michel ROUSSEAU Majorité : Article25- Base de répartition : Charges communes generales**

**RESOLUTION 8.3 : Candidature de Marie ALAMELOU / Raymonde PARIS Majorité : Article25- Base de répartition : Charges communes generales**

**RESOLUTION 9 : Montant des marchés et contrats - Consultation du Conseil Syndical Majorité : Article25**

**RESOLUTION 10 : Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence Majorité : Article25**

**RESOLUTION 11 : Travaux de réfection du marquage au sol des places de stationnement Majorité : Majorité simple**

**RESOLUTION 12 : Validation des honoraires du syndic pour suivi des travaux de réfection du marquage au sol des places de stationnement Majorité : Annulée**

**RESOLUTION 13 : Mise en place de plaques d'identification des numéros de stationnement Majorité : Majorité simple**

**RESOLUTION 14 : Travaux de remplacement du moteur du portail Majorité : Article24**

**RESOLUTION 15 : Validation des honoraires du syndic pour suivi travaux de remplacement du moteur du portail Majorité : Article24**

**RESOLUTION 16 : Mise en place d'un kit GSM Majorité : Majorité simple**

**RESOLUTION 17 : Mise en concurrence du contrat d'entretien du matériel incendie Majorité : Article24**

**RESOLUTION 18 : Travaux de remplacement des BAES par des BAES LED Majorité : Annulée**

**RESOLUTION 18.1 : Devis EGD Majorité : Annulée- Base de répartition : Charges Batiment A**

**RESOLUTION 18.2 : Devis BEN'ELEC Majorité : Annulée- Base de répartition : Charges Batiment**

A

**RESOLUTION 19 : Validation des honoraires du syndic pour suivi travaux de remplacement des BAES par des BAES LED Majorité : Annulée**

**RESOLUTION 20 : Participation à l'Assemblée Générale par Visioconférence ou audioconférence Majorité : Article24**

**RESOLUTION 21 : Information cession ASL Majorité : SansVote**

**RESOLUTION 22 : Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès verbaux et mises en demeure Majorité : SansVote**

**RESOLUTION 23 : Rappel des règles de civisme : règlement intérieur Majorité : SansVote**

**RESOLUTION 24 : Point d'information : information sur l'Espace Client Copropriétaire Majorité :**  
*SansVote*

**RESOLUTION 25 : Point d'information sur les différentes assurances de l'immeuble Majorité :**  
*SansVote*

**RESOLUTION 26 : Questions diverses Majorité : *Sans Vote***

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée 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*



Mr ROUSSEAU Jean-Michel a été élu(e) président de séance.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 12 copropriétaires représentant 5330 / 5330 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5330 / 5330 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 2 : Election d'un Scrutateur**

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



Mr BEAUDET Olivier a été élu(e) scrutateur de séance.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 12 copropriétaires représentant 5330 / 5330 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5330 / 5330 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance**

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



Mme CHARRONNAT Estelle a été élu(e) secrétaire de séance.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 12 copropriétaires représentant 5330 / 5330 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5330 / 5330 tantièmes.**

La séance est ouverte

Présent(s) et représenté(s)	12 copropriétaire(s)	Représentant	5330 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	2 copropriétaire(s)	Représentant	3053 / 10000 tantièmes
Absent(s)	18 copropriétaire(s)	Représentant	4670 / 10000 tantièmes

**Liste des absents**

M. ALIX Patrick (146), M & ME BECUE Jacky (142), MME BERTRAND Régine (176), M. DELAUGERE Henri (128), M/ME DESPAX Thierry (145), M. FOUCARD Florent (146), M. GARCIA Paul (194), MME GUERRE Lucette (128), M / ME LACROIX Michel (209), M. LAURENT Bernard (206), SAS LE MARYLAND (128), M/ME LEPY Denis (142), M / ME MARION/HAUTREUX Santiago/Koralysne (144), M. MEYER Laurent (144), SCCV PARC DE MORCHENE (2101), MME ROBILLARD Nicole (132), M & ME SANTOSUOSSO Eric (128), M & ME TERRIER Alain (131)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

---

**RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023** ✓

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 2023, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Le montant des dépenses de l'exercice arrêté au 31 mars 2023 est de **80.275,08 €**.

Le montant de la trésorerie au 31 mars 2023 s'élève à **3.846,96 €**.

Le montant des travaux de VMC au 31 mars 2023 s'élève à **4.821,49 €**

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 :** 11 copropriétaires représentant 5198 / 5198 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 132 / 5330 tantièmes

M. JOUSSE Alain (132)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5198 / 5198 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 5 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/03/2023** ✓

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

L'Assemblée Générale donne quitus, sans réserve, pour sa gestion arrêtée au 31 mars 2023.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 11 copropriétaires représentant 5198 / 5330 tantièmes

**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 132 / 5330 tantièmes

M. JOUSSE Alain (132)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 5198 / 5330 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 6 : Ajustement du budget prévisionnel du 01/04/2023 au 31/03/2024** ✓

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

L'assemblée générale qui s'est tenue le 7 septembre 2022 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 d'un montant de **68.052,00 €**.

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 **82.970,00 €** pour l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024.

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 :** 11 copropriétaires représentant 5198 / 5330 tantièmes

**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 132 / 5330 tantièmes

M. JOUSSE Alain (132)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 5198 / 5330 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 7 : Approbation du budget prévisionnel du 01/04/2024 au 31/03/2025**

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



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 2024 au 31 mars 2025 et est arrêté à la somme de **82.970,00 €**.

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 :** 11 copropriétaires représentant 5198 / 5330 tantièmes

**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 132 / 5330 tantièmes

M. JOUSSE Alain (132)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 5198 / 5330 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 8 : Désignation des membres du Conseil Syndical**

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 8.1 : Candidature d'Olivier BEAUDET**

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 12 copropriétaires représentant 5330 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5330 / 10000 tantièmes.

---

**RESOLUTION 8.2 : Candidature de Jean-Michel ROUSSEAU**

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 12 copropriétaires représentant 5330 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5330 / 10000 tantièmes.

---

**RESOLUTION 8.3 : Candidature de Marie ALAMELOU / Raymonde PARIS**

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 12 copropriétaires représentant 5330 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5330 / 10000 tantièmes.

---

**RESOLUTION 9 : Montant des marchés et contrats - Consultation du Conseil Syndical**

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



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 :** 11 copropriétaires représentant 5198 / 10000 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 132 / 10000 tantièmes

M. JOUSSE Alain (132)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5198 / 10000 tantièmes.

---

**RESOLUTION 10 : Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence**

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



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 :** 11 copropriétaires représentant 5198 / 10000 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 132 / 10000 tantièmes

M. JOUSSE Alain (132)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 5198 / 10000 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 11 : Travaux de réfection du marquage au sol des places de stationnement**

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



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et délibéré

☞ Décide d'effectuer les travaux suivants :

- Réfection du marquage au sol des places de stationnement

☞ Examine et soumet au vote la proposition

- de l'entreprise Balsa Decoration prévue pour un montant de 4.282,63 Euros TTC
- de l'entreprise PRO PEINTRE prévue pour un montant de 5.266,36 Euros TTC
- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis en charges communes générales

L'assemblée donne son accord pour utiliser le fonds travaux. reste à charge = 0 euros

☞ Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à **400,00 Euros TTC**

☞ Autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 échéances :

- 100 % soit 4682,63 Euros, exigibles le 01/08/2023

☞ Le démarrage des travaux est prévu dès que les fonds seront réunis et suivant la disponibilité de l'entreprise.

**Résultat du vote :**

**Cette résolution n'a pas donné lieu à un vote**

---

**RESOLUTION 12 : Validation des honoraires du syndic pour suivi des travaux de réfection du marquage au sol des places de stationnement**

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



Au titre du suivi administratif, financier et comptable, en qualité de maîtrise d'ouvrage délégué sans mission de maîtrise d'œuvre, des travaux précédemment votés ayant pour objet la réfection du marquage au sol des places de stationnement.

Selon le barème cumulatif suivant défini contractuellement :

- D'une part : Le suivi financier des travaux reste à 1,90 % HT (+TVA au taux en vigueur) du montant HT des travaux avec un minimum de 200.00 € TTC.
- D'autre part : Le suivi technique                      Jusqu'à 5 000.00 € HT = facturation de 2 vacations à 100.00 € TTC

EC



De 5 001.00 € HT à 10 000.00 € HT = 3% HT  
De 10 001.00 € HT à 20 000.00 € HT = 2% HT  
De 20 001.00 € HT à 100 000.00 € HT = 1.5 % HT  
De 100 001.00 € HT à 500 000.00 € HT = 1.25 % HT

En l'espèce :

L'Assemblée Générale décide de fixer les honoraires du syndic à : **400,00 € TTC.**

Ces honoraires seront répartis selon les mêmes conditions et exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la précédente résolution.

**Résultat du vote :**

**Cette résolution n'a pas donné lieu à un vote**

---

**RESOLUTION 13 : Mise en place de plaques d'identification des numéros de stationnement** ✓

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

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré

↳ Décide d'effectuer les travaux suivants :

- Mise en place de plaques d'identification des numéros de stationnement

↳ Examine et soumet au vote la proposition :

- de l'entreprise TIBRICOLE prévue pour un montant de 2 138,40 Euros TTC.
- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis en charges communes générales.

↳ Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à **400,00 Euros**

↳ Autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds provisionnels en 2 trimestre(s) :

- 50 % soit 1 269, 20 Euros, exigibles le 1er Aout 2023
- 50 % soit 1 269, 20 . Euros, exigibles le 1er Septembre 2023

↳ Le démarrage des travaux est prévu dès que les fonds seront réunis et suivant la disponibilité de l'entreprise.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 11 copropriétaires représentant 5198 / 5330 tantièmes

**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 132 / 5330 tantièmes

M. JOUSSE Alain (132)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 5198 / 5330 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 14 : Travaux de remplacement du moteur du portail** ✓

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

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
  - pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
  - et délibéré
- ☞ Décide d'effectuer les travaux suivants :
- Remplacement du moteur du portail
- ☞ Examine et soumet au vote la proposition
- de l'entreprise AVC SECURITE prévue pour un montant de 1.100,00 Euros TTC
  - Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis en charges communes générales
- ☞ Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 400,00 Euros
- ☞ Autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 échéance :
- 100 % soit 1500,00 Euros, exigibles le 01/08/2023
- ☞ Le démarrage des travaux est prévu dès que les fonds seront réunis et suivant la disponibilité de l'entreprise.

**Résultat du vote :**

**A voté pour :** 1 copropriétaire représentant 2921 / 5330 tantièmes

**Ont voté contre :** 11 copropriétaires représentant 2409 / 5330 tantièmes

MMES ALAMELOU/PARIS Marie/Raymonde (212), M & ME BEAUDET Olivier (131), M. CHARDON DU RANQUET Henri (133), M & ME DIEUDONNE Gérard (130) représenté(e) par M & ME BEAUDET Olivier, M & ME GIRARD Alain (308), CTS HALLOUIN (129), M&ME JOLY Yves (130), M. JOUSSE Alain (132), MME LAURENT Marie-Noëlle (133), . MAIRIE DE ST CYR EN VAL (838), M & ME ROUSSEAU Jean-Michel (133)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 2921 / 5330 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 15 : Validation des honoraires du syndic pour suivi travaux de remplacement du moteur du portail** ✓

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

Au titre du suivi administratif, financier et comptable, en qualité de maîtrise d'ouvrage délégué sans mission de maîtrise d'œuvre, des travaux précédemment votés ayant pour objet le remplacement du moteur du portail

Selon le barème cumulatif suivant défini contractuellement :

- D'une part : Le suivi financier des travaux reste à 1,90 % HT (+TVA au taux en vigueur) du montant HT des travaux avec un minimum de 200.00 € TTC.
- D'autre part : Le suivi technique
  - Jusqu'à 5 000.00 € HT = facturation de 2 vacations à 100.00 € TTC
  - De 5 001.00 € HT à 10 000.00 € HT = 3% HT
  - De 10 001.00 € HT à 20 000.00 € HT = 2% HT
  - De 20 001.00 € HT à 100 000.00 € HT = 1.5 % HT
  - De 100 001.00 € HT à 500 000.00 € HT = 1.25 % HT

En l'espèce :

L'Assemblée Générale décide de fixer les honoraires du syndic à : **400,00 € TTC.**

Ces honoraires seront répartis selon les mêmes conditions et exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la précédente résolution.

**Résultat du vote :**

**A voté pour :** 1 copropriétaire représentant 2921 / 5330 tantièmes

**Ont voté contre :** 11 copropriétaires représentant 2409 / 5330 tantièmes

MMES ALAMELOU/PARIS Marie/Raymonde (212), M & ME BEAUDET Olivier (131), M. CHARDON DU RANQUET Henri (133), M & ME DIEUDONNE Gérard (130) représenté(e) par M & ME BEAUDET Olivier, M & ME GIRARD Alain (308), CTS HALLOUIN (129), M&ME JOLY Yves (130), M. JOUSSE Alain (132), MME LAURENT Marie-Noëlle (133), . MAIRIE DE ST CYR EN VAL (838), M & ME ROUSSEAU Jean-Michel (133)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 2921 / 5330 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 16 : Mise en place d'un kit GSM**

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *Charges ascenseurs A ou 1*



La téléphonie traditionnelle basée sur l'utilisation du réseau en cuivre (ligne fixe) est obsolète et, ORANGE, dès 2018 a annoncé l'arrêt à terme du RTC (réseau téléphonique commuté). Les premières lignes RTC seront fermées progressivement à partir de cette année.

Il faut donc penser à résilier le contrat Orange et souscrire un KIT GSM auprès de l'ascensoriste qui gérera la ligne et les communications sans fils.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et délibéré

↳ Décide d'effectuer les travaux suivants :

- Mise en place d'un kit GSM

↳ Examine et soumet au vote la proposition

- de l'entreprise SCHINDLER prévue pour un montant de **417,60 Euros TTC**
- Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis en charge Ascenseur.

↳ Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent au prix d'une vacation soit **100,00 Euros** ;

↳ Autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre :

- 100 % soit 517,60 Euros, exigibles le 01/10/2023 ;

↳ Le démarrage des travaux est prévu dès que les fonds seront réunis et suivant la disponibilité de l'entreprise.

**Résultat du vote :**

- Ont voté pour :** 9 copropriétaires représentant 5199 / 5398 tantièmes  
**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 199 / 5398 tantièmes  
M. JOUSSE Alain (199)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 5199 / 5398 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 17 : Mise en concurrence du contrat d'entretien du matériel incendie** ✓

Majorité : *Article 24* – 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 d'entretien du matériel incendie souscrit auprès de la société EUROFEU et donne son accord pour la souscription d'un contrat d'entretien du matériel incendie auprès de la société LUCAS SECURITE pour un montant de 505,80 Euros HT.

**Résultat du vote :**

- Ont voté pour :** 9 copropriétaires représentant 4949 / 5111 tantièmes  
**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 162 / 5111 tantièmes  
M. JOUSSE Alain (162)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4949 / 5111 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 18 : Travaux de remplacement des BAES par des BAES LED** ✗

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

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
  - pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
  - et délibéré
- ↳ Décide d'effectuer les travaux suivants :
- Remplacement des BAES par des BAES LED
- ↳ Examine et soumet au vote la proposition
- de l'entreprise EGD prévue pour un montant de 5.473,05 Euros TTC
  - de l'entreprise BEN'ELEC prévue pour un montant de 8.648,27 Euros TTC
  - Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis en **charges BÂT. A**
- ↳ Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à **400,00 Euros TTC** ;
- ↳ Autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en ..... trimestre(s) :
- ...% soit ..... Euros, exigibles le .....

- ...% soit ..... Euros, exigibles le .....

↳ Le démarrage des travaux est prévu dès que les fonds seront réunis et suivant la disponibilité de l'entreprise.

**Résultat du vote :**

**Cette résolution n'a pas donné lieu à un vote**

---

**RESOLUTION 18.1 : Devis EGD**

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

×

**Résultat du vote :**

**Cette résolution n'a pas donné lieu à un vote**

---

**RESOLUTION 18.2 : Devis BEN'ELEC**

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

×

**Résultat du vote :**

**Cette résolution n'a pas donné lieu à un vote**

---

**RESOLUTION 19 : Validation des honoraires du syndic pour suivi travaux de remplacement des BAES par des BAES LED**

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

×

Au titre du suivi administratif, financier et comptable, en qualité de maîtrise d'ouvrage délégué sans mission de maîtrise d'œuvre, des travaux précédemment votés ayant pour objet le remplacement des BAES

Selon le barème cumulatif suivant défini contractuellement :

- D'une part : Le suivi financier des travaux reste à 1,90 % HT (+TVA au taux en vigueur) du montant HT des travaux avec un minimum de 200.00 € TTC.

- D'autre part : Le suivi technique                   Jusqu'à 5 000.00 € HT = facturation de 2 vacations à 100.00 € TTC

De 5 001.00 € HT à 10 000.00 € HT = 3% HT

De 10 001.00 € HT à 20 000.00 € HT = 2% HT

De 20 001.00 € HT à 100 000.00 € HT = 1.5 % HT

De 100 001.00 € HT à 500 000.00 € HT = 1.25 % HT

En l'espèce :

L'Assemblée Générale décide de fixer les honoraires du syndic à : **400,00 € TTC**.

Ces honoraires seront répartis selon les mêmes conditions et exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la précédente résolution.

**Résultat du vote :**

**Cette résolution n'a pas donné lieu à un vote**

---

**RESOLUTION 20 : Participation à l'Assemblée Générale par Visioconférence ou audioconférence**



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

L'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les copropriétaires peuvent désormais participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique.

L'article 13-1 du décret du 17 mars 1967 pris pour application de cet article précise que l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Informée de ces dispositions, l'assemblée générale décide de retenir la solution **MICROSOFT TEAMS**.

Conformément aux dispositions de l'article 13-2 du décret du 17 mars 1967, le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par ce biais devra en informer par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

L'application de cette résolution sera bien entendu conditionnée à la disposition d'un réseau internet Wifi ou filaire suffisant dans la salle où se déroulera l'assemblée générale.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 11 copropriétaires représentant 5198 / 5198 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 132 / 5330 tantièmes

M. JOUSSE Alain (132)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5198 / 5198 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 21 : Information cession ASL**

Majorité : *SansVote*

Pour votre parfaite information, les actes de cession de l'ASL du Parc de Morchène se signeront le 27 juin 2023 au sein de l'étude notariale NORIAL.

---

**RESOLUTION 22 : Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès verbaux et mises en demeure**

Majorité : *SansVote*

Le syndic informe les copropriétaires de la parution du décret n° 2015-1325 du 21 Octobre 2015, concernant la dématérialisation des notifications des convocations, des procès-verbaux et des mises en demeure électroniques.

Lorsque l'accord exprès du copropriétaire est transmis au syndic, les notifications et mises en demeure peuvent valablement lui être faites par voie électroniques (article 42-1 de la loi du 10 Juillet 1965).

Cet accord exprès peut être formulé :

- Soit lors de l'assemblée générale en remettant au syndic le document prévu à cet effet joint à la convocation d'assemblée générale ; il est alors consigné sur le procès-verbal de l'assemblée générale.

- **Dans le cas d'une assemblée générale par correspondance, le document d'accord est à nous retourner avec vos intentions de vote.**
- Soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en, remettant au syndic le document prévu à cet effet joint à la convocation d'assemblée générale.

Les copropriétaires dont les noms suivent :

-

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

---

### **RESOLUTION 23 : Rappel des règles de civisme : règlement intérieur**

Majorité : *SansVote*

A titre de rappel :

- La vigilance de chacun est nécessaire concernant les travaux privatifs, l'encombrement des parties communes, l'aspect extérieur de l'immeuble, le bruit ..... etc,
- Stationnement des véhicules sur les emplacements de parking ou les garages et non dans les allées ou trottoirs,
- Dépôt des encombrants dans les déchetteries,
- Communication des index d'eau dès la première demande,
- Respect du règlement intérieur (lorsque celui ci existe)

**" En copropriété, la liberté des uns trouve sa limite dans celle des autres ».**

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

---

### **RESOLUTION 24 : 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](mailto: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 25 : Point d'information sur les différentes assurances de l'immeuble**

Majorité : *SansVote*

Il est rapporté que l'assurance multirisque immeuble garantit les désordres dans les parties communes et les conséquences dans les parties privatives non reprises dans la Convention dite « IRSI » au titre du contrat occupant.

Elle ne couvre pas les désordres affectant les parties privatives en cas de vacance du logement, en cas d'insuffisance voire d'absence d'assurance du locataire ou lorsque la couverture des garanties de l'immeuble est insuffisante. Par ailleurs, suivant la loi ALUR du 24/03/2014 et suivant l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965, il est rappelé aux copropriétaires leur obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile. Cette obligation vaut que l'on soit copropriétaire occupant ou copropriétaire bailleur (assurance Propriétaire Non Occupant).

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

---

#### **RESOLUTION 26 : Questions diverses**

Majorité : *Sans Vote*

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

-Faire chiffrer un devis à la société TIBRICOLE pour reprendre le marquage au sol des parkings handicapés, ces travaux seront à réaliser en même temps que les travaux de plaque de Stationnement (résolution N° 13)

-Le syndicat des copropriétaires souhaite des informations complémentaires sur les travaux de BAES. Le remplacement des BAES sont reportés à l'assemblée Générale 2024 (sauf urgence).

-L'ordre du jour des prochaines réunions sera à faire en collaboration avec le conseil syndical et devra être validé par ce dernier.

**Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 18h16.**

**Président**  
M & ME ROUSSEAU

**Secrétaire**  
Mme CHARRONNAT

**Scrutateur n°1**  
M & ME BEAUDET





**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. »

# 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](http://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 :** 64c0d7eb9a673469190e40da

**Nombre total de pages signées :** 18

**Nombre d'annexes signées :** 1

**Clé de hachage :** f5e5e1ee117c8c013dcc727b0e9f3fef



 **modelo.fr**

 **LSTI**

 **yousign**

eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et recherche de nos clients certifiés sur [www.lsti-certifications.fr](http://www.lsti-certifications.fr)