

**IMMEUBLE**

200600  
5-7-7bis Passage Dubail  
Résidence Staycity  
75010 PARIS

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale  
Annuelle  
Du Mercredi 10 mai 2023**

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

5-7-7bis Passage Dubail  
Résidence Staycity  
75010 PARIS

se sont réunis le Mercredi 10 mai 2023 à 15h00, Magenta Gestion 13 rue Saint-Lazare 75009 Paris Entrée depuis la vitrine dans la rue sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic.

Le représentant du syndic est Monsieur GIRARD Paul.

L'assemblée générale procède à la nomination du Président de séance, du(des) Scrutateur(s) et du Secrétaire de séance :

- Président(e) : Madame WINTER
- Scrutateur(s) : Madame MESSICA
- Secrétaire : Monsieur GIRARD Paul

Le bureau étant ainsi constitué, le Président déclare la séance ouverte.

A l'examen de la feuille de présence dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, le Président constate que :

- 25 copropriétaires représentant 4701 voix sur 10 000 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

Sont présents et représentés :

M. ou Mme ABLANCOURT Francis (166), M. BENOIST Pierre (163), M. ou Mme BRISSON Olivier / Isabelle (197), Mme CARMINATI Brigitte (157), M. CELLERIER Florian (159), M. ou Mme DENJEAN Stephane (172), Mme DUFOUR (MONTPIED) Françoise (166), Mme ESTRADA Victoria (171), Mme FLECHON-JEAN-BAPTISTE Régine (236), M. GERARD Damien (152), M. GIRARD Dominique (213), M. HARTEMANN Philippe (163), M. KOSCIELNY Laurent (348), Mme LAFOREST Marie-Dominique (162), M. ou Mme LECLERC Gérard / Frédérique (165), M. ou Mme MAGNE Philippe / Carole (152), M. ou Mme MALET Michel / Anne (167), M. MAQUIGNON Jean-Paul (153), Mme MESCLON Claudine (156), Ind. MESSICA / JAULENT Jean-Luc / Lucienne (342), M. ou Mme MIGNOT Damien (162), M. ou Mme MILLION Jean-Pierre/Muriel (160), M. ou Mme MOLAS Jean / Jacqueline (305), M. ou Mme VICHARD Anne / Laurent (154), M. ou Mme WINTER Jean-Marc (160),

- 24 copropriétaires représentant 5 299 voix sur 10 000 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, n'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour,

Sont absents et non représentés :

M. ou Mme ABELLO (339), E.U.R.L. ABLO (375), M. ou Mme BARBARON (163), M. BERASTEGUY (355), S.C.I. BOULLY DUTRIAUX IMMO (175), M. ou Mme COHEN (163), M. ou Mme ENTEM / FICHEROULLE (160), M. ou Mme FABRE (163), M. ou Mme FOURCROY (332), M. FREMONT (173), M. GASTINEAU (168), M. GERARD (166), M. ou Mme GRUNBERGER (320), M. GUILLOT (384), M. ou Mme LAVAUD (375), M. PREVOT (149), M. ou Mme SAINTE-BEUVE (163), S.A.R.L. STAYCITY FRANCE (0), M. TEYCHENE (169), M. ou Mme TOURNEUX (159), M. ou Mme VAGNAUX (173), M. VILLEMAIN (170), Ind. ZEITOUN / RAVENET (169), M. ZLOTNIK (336),

- Sont arrivés en cours d'assemblée les personnes dont les noms suivent :  
Est arrivé(e) en cours de séance après la question indiquée <...> : Mme ESTRADA Victoria (171) <3>
- Sont parties en cours d'assemblée les personnes dont les noms suivent :

Le Président rappelle l'ordre du jour :

- 1 - Election du président de séance,**
- 2 - Election du ou des scrutateurs,**
- 3 - Election du secrétaire de séance,**
- 4 - Rapport d'activité du Conseil Syndical au cours de l'année 2022,**
- 5 - Approbation des comptes de l'année 2022 (Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022),**
- 6 - Situation financière de la copropriété,**

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large 'f' and 'LNO'.

- 7 - Point d'information concernant les procédures en cours,
- 8 - Approbation du budget prévisionnel de l'année 2024 (Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024),
- 9 - Actualisation budget de l'exercice 2023,
- 10 - Actualisation du fonds travaux,
- 11 - Désignation du syndic - Magenta Gestion,
- 12 - Election des membres du conseil syndical,
- 13 - Autorisation d'engagement du Conseil Syndical,
- 14.1 Information suite à l'audit du règlement de copropriété,
- 14.2 Adaptation juridique du RCP (article 24 f de la loi du 10 juillet 1965),
- 14.3 En cas de refus de la résolution précédente - Mise en conformité juridique avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.,
- 14.4 Appel de fonds,
- 15 - Point d'information concernant le décret tertiaire,
- 16 - Point d'information concernant les DPE (Diagnostics de performance énergétique),
- 17 - Divers entretien immeuble.

La discussion est ouverte. A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix :

### 1 - Election du président de séance

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales N/REC)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Président de l'assemblée :

**Madame WINTER est candidate :**  
**Votent Pour : 4530/4530 tantièmes**  
**Madame WINTER est élue présidente de séance.**

### 2 - Election du ou des scrutateurs

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales N/REC)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Scrutateur(s) de l'assemblée :

**Madame MESSICA est candidate :**  
**Sont défaillants : 834/4530 tantièmes, M. KOSCIELNY (348), M. ou Mme MILLION (160), M. CELLERIER (159), M. ou Mme MALET (167)**  
**Votent Pour : 3696/3696 tantièmes**  
**Madame MESSICA est élue scrutatrice.**

*sw #*  
*2025*

### 3 - Election du secrétaire de séance

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales N/REC)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Secrétaire de séance Magenta Gestion, Syndic, représenté par : Monsieur GIRARD Paul.

**Votent Pour : 4530/4530 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.**

**Un copropriétaire arrive en cours de séance : Madame ESTRADA Victoria à 15h16 (171)**

**Le nombre des copropriétaires présents ou représentés est porté à 25 qui totalisent 4701/10000.**

### 4 - Rapport d'activité du Conseil Syndical au cours de l'année 2022

(sans vote)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Conseil Syndical, sur l'activité du Conseil Syndical au cours de l'exercice 2022, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

### 5 - Approbation des comptes de l'année 2022 (Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022)

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales N/REC)

Joint à la convocation :

- Proforma des charges de copropriété de l'exercice à approuver ;
- Etat financier après répartition (**Annexe 1**) ;
- Compte de gestion général de l'exercice clos (N) & budget (N+2) (**Annexe 2**) ;
- Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos (N) & budget (N+2) (**Annexe 3**) ;
- Compte de gestion pour travaux clôturés au cours de l'exercice (N) (**Annexe 4**) ;
- Compte de gestion pour travaux non clôturés au cours de l'exercice (N) (**Annexe 5**) ;
- Proforma du relevé individuel de charges de l'exercice à approuver

#### RESOLUTION

L'Assemblée, après en avoir délibéré et entendu toutes les explications nécessaires, approuve entièrement et sans réserve le compte de gestion générale de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de 124 840,48€, les comptes de gestion pour travaux non clôturés pour un montant de 26 030€, ainsi que la répartition individuelle de l'exercice.

sw f  
LHJ

Les copropriétaires pourront vérifier les comptes chez le Syndic au 13 rue Saint-Lazare 75009 Paris (factures, contrat de fourniture et d'exploitation...) sur simple rendez-vous aux heures ouvrables (prévues au contrat).

**Votent Pour : 4701/4701 tantièmes**  
**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.**

#### **6 - Situation financière de la copropriété**

(Sans vote)

Joint à la convocation :  
- Situation financière à la date d'arrêté des comptes

#### RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate que les copropriétaires suivants sont débiteurs de plus de 1 000€ :

- FREMONT : 2060.66€ (soldé au jour de l'envoi de la convocation)

#### **7 - Point d'information concernant les procédures en cours**

(sans vote)

L'Assemblée Générale prend acte en séance du point d'information sur les procédures en cours.

#### **Procédure VILOGIA c/SDC:**

Le référé préventif est toujours en cours. Les travaux de construction et aménagement ont démarrés.

#### **Procédure SDC c/BERASTEGUY**

Les saisies sur loyers se poursuivent, dette actualisée au 01/04/2023 : 860.42€

#### **8 - Approbation du budget prévisionnel de l'année 2024 (Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024)**

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales N/REC)

Joint à la convocation :  
- Budget

4  
Su  
LNU

### RESOLUTION

L'Assemblée approuve le budget d'entretien courant de l'année 2024 (exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024) pour un montant de 110 000,00€ (Dont 11 500€ à la charge des copropriétaires et 98 500€ à la charge de Staycity)

Donne mandat au Syndic, pour trimestriellement, appeler des provisions auprès des Copropriétaires sur la base du quart du budget prévisionnel, réparti au prorata des tantièmes de chacun des Copropriétaires.

Les appels sont exigibles le 1er jour du trimestre civil.

Ces provisions seront régularisées une fois l'an, par comparaison avec les dépenses effectivement réalisées dans la copropriété. Cette régularisation entraînera l'envoi par le Syndic d'un récapitulatif des dépenses et d'un état individuel de répartition des charges, dès l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale.

**Votent Pour : 4701/4701 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.**

### **9 - Actualisation budget de l'exercice 2023**

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales N/REC)

### RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte que Staycity souhaite désormais mutualiser et payer les consommations électriques auprès du prestataire de son choix.

De ce fait, et lorsque cette décision sera effective, l'Assemblée Générale autorise le syndic a modifier en conséquence le budget de l'exercice 2023. Les appels prévus et non appelés au titre des charges d'électricité seront annulés.

**Votent Pour : 4701/4701 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.**

### **10 - Actualisation du fonds travaux**

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales N/REC)

### RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de la cotisation au fonds travaux à hauteur de 5% du budget des charges communes générales soit 5 500 euros. Il sera appelé chaque trimestre à partir du prochain appel de fonds trimestriel en charges 001 - Charges communes générales N/REC.

Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront acquises aux lots. En cas de vente, le syndic devra informer le notaire de l'existence de ce fonds, le vendeur faisant

4  
SW  
LMS

son affaire de l'information à l'acheteur dès la promesse de vente ou acte équivalent, à charge pour le vendeur de majorer le prix de vente en conséquence.

En cas de paiements partiels des appels de charges et de quotes-parts du fonds travaux, le syndic devra affecter prioritairement au fonds travaux les sommes versées par le copropriétaire.

**Votent Pour : 4701/10000 tantièmes**

**L'assemblée générale :**

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

**Votent Pour : 4701/4701 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

#### **11 - Désignation du syndic - Magenta Gestion**

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales N/REC)

Joint à la convocation :

- Contrat de Syndic (conforme au décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 )
- Fiche d'information prix et prestations proposées par le syndic

#### ***RESOLUTION***

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré désigne en qualité de syndic **Magenta Gestion**, 13 rue Saint-Lazare - 75009 PARIS représenté par Monsieur GIRARD Paul. Titulaire de la carte professionnelle n°CPI7501 2019 000 041 252 et garanti par la Société GALIAN 89 Rue de la Boétie 75008 Paris pour un montant de 1 500 000,00 euros. L'Assemblée prend acte que la société est inscrite auprès de l'organisme ORIAS, numéro 21008717, avec toutes les conséquences qui en découlent.

Le syndic est nommé pour une durée de 15 mois, à compter de ce jour.

L'Assemblée Générale désigne Madame WINTER, Président de séance, pour signer au nom du syndicat des copropriétaires le contrat de Syndic d'un montant de 9 470,00€ HT soit 11 364,00€ TTC.

**Votent Pour : 4701/10000 tantièmes**

**L'assemblée générale :**

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

*SW*  
*LHJ*

**Votent Pour : 4701/4701 tantièmes**  
**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

## **12 - Election des membres du conseil syndical**

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales N/REC)

Pour mémoire, les personnes ci-après ont été désignés membres du Conseil Syndical lors de la précédente Assemblée Générale :  
Monsieur BENOIST Pierre, Monsieur LECLERC, Madame MESSICA, Madame WINTER

### RESOLUTION

Sont nommés, pour une durée maximale de 15 mois, Membres du Conseil Syndical, les copropriétaires suivants :

Monsieur BENOIST Pierre  
Monsieur LECLERC  
Madame MESSICA

**Monsieur BENOIST Pierre est candidat :**

**Votent Pour : 4701/10000 tantièmes, ABLANCOURT Francis, BENOIST Pierre, BRISSON Olivier / Isabelle, CARMINATI Brigitte, CELLERIER Florian, DENJEAN Stephane, DUFOUR (MONTPIED) Françoise, FLECHON-JEAN-BAPTISTE Régine, GERARD Damien, GIRARD Dominique, HARTEMANN Philippe, KOSCIELNY Laurent, LAFOREST Marie-Dominique, LECLERC Gérard / Frédérique, MAGNE Philippe / Carole, MALET Michel / Anne, MAQUIGNON Jean-Paul, MESCLON Claudine, MESSICA / JAULENT Jean-Luc / Lucienne, MIGNOT Damien, MILLION Jean-Pierre/Muriel, MOLAS Jean / Jacqueline, VICHARD Anne / Laurent, WINTER Jean-Marc, ESTRADA Victoria,**

**L'assemblée générale :**

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

**Votent Pour : 4701/4701 tantièmes**

**Monsieur BENOIST Pierre est élu au conseil syndical.**

**Monsieur LECLERC est candidat :**

**Votent Pour : 4701/10000 tantièmes, ABLANCOURT Francis, BENOIST Pierre, BRISSON Olivier / Isabelle, CARMINATI Brigitte, CELLERIER Florian, DENJEAN Stephane, DUFOUR (MONTPIED) Françoise, FLECHON-JEAN-BAPTISTE Régine, GERARD Damien, GIRARD Dominique, HARTEMANN Philippe, KOSCIELNY Laurent, LAFOREST Marie-Dominique, LECLERC Gérard / Frédérique, MAGNE Philippe / Carole, MALET Michel / Anne, MAQUIGNON Jean-Paul, MESCLON Claudine, MESSICA / JAULENT Jean-Luc / Lucienne, MIGNOT Damien, MILLION Jean-Pierre/Muriel, MOLAS Jean / Jacqueline, VICHARD Anne / Laurent, WINTER Jean-Marc, ESTRADA Victoria,**

**L'assemblée générale :**

*SW*  
*LMJ*



- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 4701/4701 tantièmes

Monsieur LECLERC est élu au conseil syndical.

Madame MESSICA est candidate :

Votent Pour : 4701/10000 tantièmes, ABLANCOURT Francis, BENOIST Pierre, BRISSON Olivier / Isabelle, CARMINATI Brigitte, CELLERIER Florian, DENJEAN Stephane, DUFOUR (MONTPIED) Françoise, FLECHON-JEAN-BAPTISTE Régine, GERARD Damien, GIRARD Dominique, HARTEMANN Philippe, KOSCIELNY Laurent, LAFOREST Marie-Dominique, LECLERC Gérard / Frédérique, MAGNE Philippe / Carole, MALET Michel / Anne, MAQUIGNON Jean-Paul, MESCLON Claudine, MESSICA / JAULENT Jean-Luc / Lucienne, MIGNOT Damien, MILLION Jean-Pierre/Muriel, MOLAS Jean / Jacqueline, VICHARD Anne / Laurent, WINTER Jean-Marc, ESTRADA Victoria,

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 4701/4701 tantièmes

Madame MESSICA est élue au conseil syndical.

Le conseil syndical est composé de Monsieur BENOIST Pierre, Monsieur LECLERC, Madame MESSICA.

Madame Winter ne souhaite pas se représenter au Conseil Syndical, l'Assemblée Générale la remercie pour son implication.

### 13 - Autorisation d'engagement du Conseil Syndical

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales N/REC)

#### RESOLUTION

En application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale mandate le Conseil Syndical pour autoriser le Syndic, entre deux Assemblées Générales, à engager toute dépense :

- n'excédant pas 4 000,00€ TTC ;
- nécessaire à l'entretien de l'immeuble et de ses équipements ;
- et n'ayant pas fait l'objet d'une décision préalable de l'Assemblée Générale.

Le Conseil Syndical rendra compte à la plus proche Assemblée Générale de l'exécution de cette délégation.

S'abstient : 152/10000 tantièmes, M. ou Mme MAGNE Philippe / Carole (152),

**Votent Pour : 4549/10000 tantièmes**

**L'assemblée générale :**

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

**S'abstient : 152/4701 tantièmes, M. ou Mme MAGNE Philippe / Carole (152),**

**Votent Pour : 4549/4549 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

#### **14.1 - Information suite à l'audit du règlement de copropriété**

(sans vote)

Joint à la convocation :

- Audit du règlement de copropriété
- Devis mise en conformité ou adaptation juridique (à choix)
- Plaquette d'information et textes de références
- Formulaire à compléter pour déclarer l'existence de droit de jouissance privative sur une partie commune

Dans le cadre des dispositions des articles 1, 6-2, 6-3 et 8 de la loi du 10 juillet 1965, tels qu'introduits par l'article 209-II de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, modifiés par la loi n°2022-217 du 21 février 2022:

Il est présenté à l'Assemblée générale des copropriétaires le résultat d'un audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, et de ses éventuels modificatifs réalisé par le Cabinet d'Avocats MEYRAND Claudine, sis à PARIS (01<sup>ÈME</sup>), 5 rue du Marché Saint-Honoré spécialisé en matière de droit de la copropriété aux fins d'analyse de la documentation régissant la copropriété et de déterminer la nécessité de mettre en conformité le règlement de copropriété.

L'audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété réalisé par ce Cabinet d'Avocats, en date du 05 avril 2023 a confirmé :

- La nécessité de mettre en conformité le règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.

Connaissance prise des conclusions de l'audit du Cabinet d'avocats, l'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur les suites à donner à la consultation.

#### **REFERENCES JURIDIQUES:**

##### **Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 :**

*f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;*

##### **Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 :**

« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. »

**Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 :**

« Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. »

**Article 8 de la loi du 10 juillet 1965 :**

« Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative. . »

**14.2 - Adaptation juridique du RCP (article 24 f de la loi du 10 juillet 1965)**

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales N/REC)

RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de réaliser l'adaptation juridique du règlement de copropriété, conformément à l'article 24 f de la loi du 10 juillet 1965 et donne expressément mandat au syndic pour :

- Faire réaliser l'adaptation juridique de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, ainsi que de ses éventuels modificatifs et tous autres documents de la copropriété par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété ;
- Fixe au montant de 3024€TTC les honoraires à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de la rédaction de l'adaptation juridique du règlement de copropriété ;
- Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec la société NOMADE PROCESS.

Cette résolution portant sur une opération préparatoire à une adaptation du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement, est soumise au vote à la majorité de l'article 24 f) de la loi du 10 juillet 1965.

**Votent Contre : 4027/4701 tantièmes**

**Votent Pour : 674/4701 tantièmes, M. CELLERIER Florian (159), M. KOSCIELNY Laurent (348), M. ou Mme MALET Michel / Anne (167),**

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

**N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.**

**14.3 - En cas de refus de la résolution précédente - Mise en conformité juridique avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.**

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales N/REC)

RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965 et donne expressément mandat au syndic pour : Faire réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété ainsi que de ses éventuels modificatifs avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965, par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété ;

Fixe au montant de 990€TTC les honoraires à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de la mise en conformité du règlement de copropriété. (Il est rappelé que toute modification demandée, hors du cadre de l'article 209 II de la loi ELAN modifiée par la loi 3DS, fera l'objet d'honoraires supplémentaires au taux horaire habituel pratiqué par le cabinet d'avocats responsable de la mise en conformité.)  
Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec la société NOMADE PROCESS.

**S'abstiennent : 319/4701 tantièmes, M. ou Mme MAGNE Philippe / Carole (152), M. ou Mme MALET Michel / Anne (167),  
Votent Pour : 4382/4382 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

**14.4 - Appel de fonds**

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales N/REC)

RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide, pour le financement de cette mise aux normes, d'autoriser le Syndic à appeler les fonds en charges 001 - Charges communes générales N/REC, de la façon suivante :

- 100% le 1er Juillet 2023

S'abstient : 167/4701 tantièmes, M. ou Mme MALET Michel / Anne (167),  
Votent Pour : 4534/4534 tantièmes

A  
SW 2023

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

#### **15 - Point d'information concernant le décret tertiaire**

(sans vote)

A la demande de Staycity, il est fait un point en séance sur le décret tertiaire et son application.

Monsieur ARABA informe l'Assemblée Générale qu'un audit sera mené pour connaître l'état de la résidence et sa classification. Dès que ces éléments seront connus ils seront transmis au Conseil Syndical dès réception.

#### **16 - Point d'information concernant les DPE (Diagnostics de performance énergétique)**

(sans vote)

Le syndic informe les copropriétaires sur les obligations légales en vigueur concernant les DPE:

Il y a 2 types de DPE qui sont obligatoires :

- Le DPE individuel avec les sanctions d'interdiction de location ou de révision des loyers (logements énergivores). Celui-ci concerne pas vos lots car les copropriétaires sont liés à Staycity par un bail commercial, et non un contrat d'habitation classique. Ce point a été vérifié et confirmé par les différents notaires avec qui nous avons traité des ventes récemment.

- Le DPE collectif, qui sera à réaliser à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les immeubles de votre taille. Un point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée à ce sujet.

#### **17 - Divers entretien immeuble**

(sans vote)

L'Assemblée prend acte que la mise aux normes PMR a été effectuée dans les chambres du RDC. L'Assemblée prend note que des travaux d'aménagements seront nécessaires encore au niveau de l'entrée, des portes, et de la pente d'accès à l'hôtel.

L'Assemblée Générale demande à recevoir de façon automatique les relevés de loyers.

L'Assemblée Générale demande à recevoir de façon automatique une information sur la révision des loyers faite

*A*  
*JW* *LTS*

L'Assemblée Générale signale au Syndic qu'un avenant au contrat de bail est en cours, et en attente de signature. Un lien de signature a été adressé puis retiré aux copropriétaires.

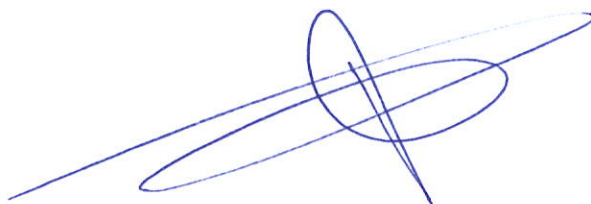
L'Assemblée Générale indique au syndic qu'une jurisprudence invalide les clauses du bail qui limite uniquement la réévaluation à la hausse, et non à la baisse. Satycity avait pris note de cette jurisprudence. De fait, les copropriétaires demandent à Staycity de réévaluer à la hausse de 3.5% depuis janvier 2023.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président, après émargement de la feuille de présence par les membres du Bureau, lève la séance à seize heures trente minutes.

LE PRESIDENT



LE SECRETAIRE



LES SCRUTATEURS



**Extrait de l'article de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965, et de l'article 14, de la loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985. Alinéa 2**

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale doivent, à peine de déchéance, 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 (loi 85-1470 du 31 décembre 1985), dans un délai de deux 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 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

**Extrait de l'article 35-IV de la loi n° 94 624 du 21 juillet 1994; Dernier alinéa**

"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 152,45 € à 3.049 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26.

