

IMMEUBLE

200600

5-7-7bis Passage Dubail

Résidence Staycity

75010 PARIS

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale
Annuelle
Du Mercredi 30 juin 2021**

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

5-7-7bis Passage Dubail

Résidence Staycity

75010 PARIS

Le Mercredi 30 juin 2021 s'est tenue l'Assemblée générale par correspondance sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic

Le représentant du syndic est Monsieur Paul GIRARD.

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

- Président(e) : Monsieur Gérard LECLERC
- Secrétaire : Monsieur Paul GIRARD

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 :

- 16 copropriétaires représentant 3254 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), M. CELLERIER Florian (159), Mme ESTRADA Victoria (171), M. GIRARD Dominique (213), M. HARTEMANN Philippe (163), M. KOSCIELNY Laurent (348), M. ou Mme LAVAUD Luc / Frédérique (375), M. ou Mme LECLERC Gérard / Frédérique (165), M. ou Mme MALET Michel / Anne (167), Mme MESCLON Claudine (156), Ind. MESSICA / JAULENT Jean-Luc / Lucienne (342), M. ou Mme MILLION Jean-Pierre/Muriel (160), M. PREVOT François (149), M. ou Mme WINTER Jean-Marc (160),

- 33 copropriétaires représentant 6 746 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), Mme CARMINATI (157), M. ou Mme COHEN (163), M. ou Mme DENJEAN (172), Mme DUFOUR (MONTPIED) (166), M. ou Mme ENTEM / FICHEROULLE (160), M. ou Mme FABRE (163), Mme FLECHON-JEAN-BAPTISTE (236), M. ou Mme FOURCROY (332), M. FREMONT (173), M. GASTINEAU (168), M. GERARD (152), M. GERARD (166), M. ou Mme GRUNBERGER (320), M. GUILLOT (384), Mme LAFOREST (162), M. ou Mme MAGNE (152), M. MAQUIGNON (153), M. ou Mme MIGNOT (162), M. ou Mme MOLAS (305), M. ou Mme ROCHE (175), M. ou Mme SAINTE-BEUVE (163), S.A.R.L. STAYCITY FRANCE (0), M. TEYCHENE (169), Mme TIRACHE (169), M. ou Mme TOURNEUX (159), M. ou Mme VAGNAUX (173), M. ou Mme VICHARD (154), M. VILLEMMAIN (170), M. ZLOTNIK (336),

- Sont arrivés en cours d'assemblée les personnes dont les noms suivent :
- Sont parties en cours d'assemblée les personnes dont les noms suivent :

Le Président rappelle l'ordre du jour :

- 1 - Désignation du président de séance,**
- 2 - Désignation du scrutateur,**
- 3 - Election du secrétaire de séance,**
- 4 - Rapport d'activité du Conseil Syndical au cours de l'année 2020,**

- 5 - Approbation des comptes de l'année 2020 (Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020),
- 6 - Situation financière de la copropriété,
- 7 - Approbation du budget prévisionnel de l'année 2022 (Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022),
- 7 - Point d'information concernant les procédures en cours,
- 8 - Actualisation du fonds travaux,
- 9 - Désignation du syndic - Magenta Gestion,
- 10 - Prorogation du mandat des membres du Conseil Syndical,
- 10 - Autorisation d'engagement du Conseil Syndical,
- 11 - Point d'information sur l'avancement des travaux de mise aux normes accessibilité PMR.

Les résolutions suivantes sont mises aux voix :

1 - Désignation du président de séance

(sans vote)

Cette Assemblée ayant recours au seul vote par correspondance conformément à l'article 22-3 de l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020, il n'y a pas lieu de désigner un Président de séance.

En effet, conformément à l'alinéa 4 de l'ordonnance ci avant désigné :

"Lorsque les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance en application des dispositions du décret du 17 mars 1967 susvisé. »

2 - Désignation du scrutateur

(sans vote)

Cette Assemblée ayant recours au seul vote par correspondance conformément à l'article 22-3 de l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020, il n'y a pas lieu de désigner de scrutateur.

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 Paul GIRARD.

Votent Pour : 3254/3254 tantièmes

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

4 - Rapport d'activité du Conseil Syndical au cours de l'année 2020

(sans vote)

Joint à la convocation :
- Rapport du Conseil Syndical.

L'Assemblée Générale, prend bonne note de l'action de l'ensemble des membres du Conseil Syndical sur l'exercice 2020 et les en remercie.

5 - Approbation des comptes de l'année 2020 (Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020)

(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 01/01/2020 au 31/12/2020 pour un montant de 102 439,94€, les comptes de gestion pour travaux clôturés pour un montant de 27 248,77 €, les comptes de gestion pour travaux non clôturés pour un montant de 50 750,02 €, ainsi que la répartition individuelle de l'exercice.

Les copropriétaires pourront vérifier les comptes chez le Syndic au 107 Boulevard Magenta - 75010 Paris (factures, contrat de fourniture et d'exploitation...) sur simple rendez-vous aux heures ouvrables (prévues au contrat).

S'abstiennent : 511/3254 tantièmes, M. HARTEMANN Philippe (163), M. KOSCIELNY Laurent (348),

Vote Contre : 171/2743 tantièmes, Mme ESTRADA Victoria (171),

Votent Pour : 2572/2743 tantièmes

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

6 - Situation financière de la copropriété

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

Joint à la convocation :

- Situation financière à la date d'arrêté des comptes

RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate la présence de plusieurs comptes copropriétaires débiteurs au 31/12/2020. Cela s'explique notamment par les appels de fonds qui ont été édités en fin d'année.

En revanche, il persiste les copropriétaires suivants qui présentent encore aujourd'hui un solde débiteur :

- BARBARON, pour un montant de 1 070.21€
- ENTEM/FICHEROULLE, pour un montant de 1 053.25€
- FREMONT, pour un montant de 1 444.27€

Un point sera fait avec le Conseil Syndical avant l'engagement d'une procédure à leur rencontre.

- BERASTEGUY, pour un montant de 3 800.27€. L'Assemblée prend acte qu'une procédure a été diligentée à son rencontre.

S'abstiennent : 519/3254 tantièmes, Mme ESTRADA Victoria (171), M. KOSCIELNY Laurent (348),

Votent Pour : 2735/2735 tantièmes

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

7 - Point d'information concernant les procédures en cours

(sans vote)

Procédure Vilogia c/SDC:

Le référé préventif est toujours en cours. Pour rappel, cette procédure concerne la démolition du parking situé en face de l'hôtel. A sa place doit être construit un bâtiment d'habitation. Les travaux de démolition vont démarrer fin juin 2021 jusqu'en octobre. Staycity a été prévenu et doit signaler au syndic toute dégradation qui pourrait survenir durant l'exécution des travaux.

Procédure SDC c/BERASTEGUY:

Une date d'audience a été fixée au 9 novembre 2021. Le Conseil Syndical sera tenu informé du déroulé et de l'issue du dossier.

7 - Approbation du budget prévisionnel 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 :

- Budget

RESOLUTION

L'Assemblée approuve le budget d'entretien courant de l'année 2022 (exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022) pour un montant de 95 000,00€.

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.

S'abstient : 348/3254 tantièmes, M. KOSCIELNY Laurent (348),

Vote Contre : 171/2906 tantièmes, Mme ESTRADA Victoria (171),

Votent Pour : 2735/2906 tantièmes

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

8 - Actualisation du fonds travaux

(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 fixer le montant de la cotisation au fonds travaux à hauteur de 5% du budget des charges communes générales soit 4 750 euros. Il sera appelé chaque trimestre à partir du 1er juillet 2021 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 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.

S'abstiennent : 511/3254 tantièmes, M. HARTEMANN Philippe (163), M. KOSCIELNY Laurent (348),

Votent Contre : 331/2743 tantièmes, Mme ESTRADA Victoria (171), M. ou Mme MILLION Jean-Pierre/Muriel (160),

Votent Pour : 2412/2743 tantièmes

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

9 - Désignation du syndic - Magenta Gestion

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

Joint à la convocation :

- Contrat de Syndic (conforme au décret n°2015-342 du 26 mars 2015)

RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré désigne en qualité de syndic la Société **Magenta Gestion**, 107 Boulevard de Magenta - 75010 PARIS représenté par Monsieur Paul GIRARD.

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 500 000,00 euros.

Le syndic est nommé pour une durée de 15 mois, à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2021.

L'Assemblée Générale désigne , Président de séance, pour signer au nom du syndicat des copropriétaires le contrat de Syndic.

Considérant les dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi du 12 juillet 2010, l'Assemblée décide que, conformément au contrat de Syndic, les frais et honoraires exposés pour le compte du Syndicat par le Syndic pour recouvrer par voie amiable ou contentieuse les créances justifiées seront imputées au débit du compte du copropriétaire défaillant.

L'Assemblée décide également que les frais de mutation et le coût de « l'état daté » prévu par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 et dont le montant est approuvé par l'Assemblée à l'occasion du vote du contrat de Syndic, seront exigibles dès l'envoi des documents par le Syndic et seront recouverts à l'encontre du propriétaire du lot objet de la mutation, dont le compte pourra être directement débité par le Syndic.

Votent Pour : 3254/3254 tantièmes

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

10 - Prorogation du mandat des membres du Conseil Syndical

(vote à la majorité de l' Article 24 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 WINTER

RESOLUTION

Cette Assemblée ayant recours au seul vote par correspondance conformément à l'article 22-3 de l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020, l'Assemblée Générale décide de proroger la durée du mandat du Conseil Syndical jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Annuelle qui sera amenée à statuer sur les comptes arrêtés au 31/12/2020

**S'abstient : 167/3254 tantièmes, M. ou Mme MALET Michel / Anne (167),
Vote Contre : 160/3087 tantièmes, M. ou Mme MILLION Jean-Pierre/Muriel (160),
Votent Pour : 2927/3087 tantièmes**

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

10 - Autorisation d'engagement du Conseil Syndical

(vote à la majorité de l' Article 24 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 : 160/3254 tantièmes, M. ou Mme WINTER Jean-Marc (160),
Votent Pour : 3094/3094 tantièmes**
Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

11 - Point d'information sur l'avancement des travaux de mise aux normes accessibilité PMR

(sans vote)

Après le vote des travaux pris lors de la dernière Assemblée Générale, une entreprise a été cherchée pour procéder à la mise aux normes des chambres PMR. Il est relativement difficile de trouver une entreprise qui ne s'occupe que de 2 chambres, et non d'une mise aux normes globale.

Après avoir étudié l'adaptation des chambres existantes et produit des plans, il s'avère que l'espace demandé pour une chambre PMR est insuffisant. Ou alors celui-ci nécessiterait des aménagement qui ne seront pas validés par un bureau d'étude lors de la réception des travaux.

Il est donc nécessaire de recommencer les plans d'aménagement dans une nouvelle chambre. Après avoir consulté Staycity, les chambres 101 et 102 ont été retenues. Les plans sont en cours de production.

Le Conseil Syndical sera tenu informé de l'avancement du dossier. Les résolutions reportés lors de la précédente AG seront donc à nouveau portées aux votes lors de la prochaine Assemblée, le temps de finaliser les travaux déjà en cours actuellement.

LE PRESIDENT

Lu et approuvé

Gérard LECLERC

Signé par Gérard LECLERC

✓ Signé et certifié par yousign 

LE SECRETAIRE

Lu et approuvé

Paul GIRARD

Signé par Paul GIRARD

✓ Signé et certifié par yousign 

PROCES VERBAL DIFFUSE LE : 01/07/2021

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.