SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION

" METZ - PLAISANCE "

1ère Réunion 20/5/1974

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE

L'an mil neuf cent soixante quatorze, le 20 Mai

Les porteurs de parts de la Société Civile dénommée Société Civile Immobilière de Construction " METZ - PLAISANCE " , sous égide de la Société Anonyme Départementale de Crédit Immobilier de la Moselle, ladite Société Civile ayant un capital de Frs. 100.000,- divisé en 100.000 parts de UN franc chacune, ayant son siège à METZ - 2, Place Saint-Martin.

Se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire à la Salle du C.E.S. de Devant-Lès-Ponts à 18 heures 30, sur la convocation de la Gérante, conformément à l'article 26 des statuts, suivant lettre recommandée en date du 10 Mai 1974, adressée à chacun des membres composant la Société et possédant l'intégralité du Capital Social.

Il a été dressé une feuille de présence que tous les associés présents ont signée et qui sera annexée au procès-verbal.

L'Assemblée Générale est présidée par Monsieur Jean KIEFFER, représentant la Société Anonyme Départementale de Crédit Immobilier de la Moselle, Gérante statutaire. Elle désigne comme Secrétaire de séance, Monsieur Jean FELTZ.

Le Bureau étant ainsi constitué, Monsieur le Président constate, d'après la feuille de présence que 51 associés, porteurs de 75 374 parts, représentant 198 lots, sur 266, sont présents ou représentés.

L'Assemblée Générale qui représente 75,37 %, soit plus de la moitié des associés, se trouve régulièrement constituée.

La feuille de présence, signée et certifiée par les membres du Bureau, est mise à la disposition des actionnaires présents.

Assistaient en outre :

Monsieur BAI, représentant l'Architecte,
Mademoiselle Lucienne WENDLING, Chef de Bureau.

Monsieur le Président déclare alors la séance ouverte et rappelle que les questions suivantes sont inscrites à l'ordre du jour de la réunion :

1) CONSTITUTION DU BUREAU
2) RAPPORT DE LA GERANTE
3) RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
4) APPROBATION DU BILAN AU 31 DECEMBRE 1973
5) RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
6) RESOLUTIONS.

3ème RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du bilan arrêté au 31 Décembre 1973 et équilibré à la somme de Frs. 7.699.069,44 (sept millions six cent quatre vingt dix neuf mille soixante neuf francs, quarante quatre centimes) , approuve ce bilan.

Cette Résolution est adoptée à l'unanimité.

4ème RESOLUTION

L'Assemblée Générale élit Monsieur James WECHTLER et Monsieur Roger BETTINGER aux fonctions de Conseil de Surveillance, conformément aux dispositions de l'article 24 des statuts de la S.C.I.

Cette Résolution est adoptée à l'unanimité.

5ème RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu l'exposé de la Gérante, accepte la prise en charge de la dépense de 22.000,00 francs (VINGT DEUX MILLE FRANCS) au titre du métreur. Elle met en outre à la charge de Monsieur GAERTNER, Architecte, le supplément de 30.000,00 francs (TRENTE MILLE FRANCS) à verser à son confrère KOWALSKI, dans le cadre du contrat.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

6ème RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu l'exposé de la Gérante sur la question des possibilités de raccordement au téléphone, décide :la prise en charge d'uneavance de Frs. 50.000,00 (CINQUANTE MILLE FRANCS) à verser à l'Administration des P.T.T. dans les conditions habituelles. La Gérante est autorisée à signer la Convention. La répartition se fera par imputation de Frs. 2.500,- à tous les raccordés au téléphone, le reste réparti sur l'ensemble en proportion des parts logement.

Elle décide également de faire installer le téléphone dans la loge du Concierge.

Cette Résolution est adoptée à l'unanimité.

7ème RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide la mise en place de la 2ème chaine couleur Luxembourg et les dispositions pour la 3ème chaine couleur française, pour une dépense maxima de 2.000,- francs.

Cette Résolution est adoptée à l'unanimité.

DIVERS

Les Sociétaires demandent ce qu'il y a lieu de faire pour empêcher les camions de stationner en permanence sur le trottoir devant l'entrée de la Résidence - sortie du parking -

.../...

RAPPORT DE LA GERANTE

La Société Gérante a un certain nombre de questions à vous soumettre qui se traduiront par des résolutions.

1) TERRAIN

Lors des tractations sur la cession du terrain, les vendeurs nous avaient proposé la cession au prix de 1.300.000,- Frs. Sachant que l'opération était sur le point de sombrer pour eux, nous avons bien sur cherché par tous les moyens de comprimer le montant.

Un des éléments qui ont permis cette compression, c'est la remise des documents comptables qui faisait ressortir un coût effectif avoisinant 1.230.000,- Frs.

Nous avons donc offert ce montant, soit 1.201.000,- Frs, mais pour éviter d'avoir à payer des droits sur des impenses, nous avons disséqué ce chiffre, à savoir :

1) Terrain	1.033.000,-
2) Sondages	3.070,-
3) Honoraires d'architecte	100.000,-
4) Honoraires de métreur	22.000,-
5) Démolition des bâtiments anciens	64.937,-
	1.223.007,-

L'acte notarié a donc été passé au montant de 1.033.000,- Frs. Les autres chiffres remboursés sur justification, de plus nous avons obtenu que la T.V.A. soit payée par les vendeurs d'où un gain de 1.033.000,- x 5,28 % = 54.542,40. En fait, si ce montant était pour notre Société Civile un gain, il n'était supporté par les vendeurs que sur la seule part des frais intermédiaires, la T.V.A. en amont étant déductible.

Or, il s'avère qu'un différent a été soulevé à propos d'honoraires. Si les honoraires versés par les vendeurs étaient bien de 100.000,- Frs, ceux exigibles étaient en fait d'après le contrat passé de 152.000,- Frs.

Précisons que si le projet initial a été étudié par Mr. KOWALSKI, nous avons confié à Mr. GAERTNER, la Direction du Chantier, de ce fait, nous opérions par imputation sur le contrat global, des sommes versées.

Dans le contrat initial, la somme de 100.000,- est indiquée comme acompte. Y avait été également imputé, nous devons dire à tort, les 22.000,- Frs. du métreur.

Nous avons donc été amené à régulariser le versement de 22.000,- Frs. au métreur, et bien sur, nous avons imputé à l'architecte GAERTNER, la différence.

52.000,- - 22.000,- = 30.000,-

<u>Livraison</u> -

Niveaux 1 à 5	- pour le 15 Juin -
6 à 9	- pour le 30 Juin -
10 à 12	- pour le 15 Juillet -
Communs cage B	- pour le 30 Juillet -

Pour la Société Gérante :

Le Directeur Général :

Jean KIEFFER

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

WECHTLER James

Ayant été désigné comme Conseil de Surveillance, je me suis présenté au Siège du Crédit Immobilier, Société Gérante de la Société Civile Immobilière de Construction " METZ-PLAISANCE " le 14 Mai pour la vérification du bilan.

Les comptes et les pièces justificatives ont été mises à ma disposition pour le contrôle du bilan.

Il faut noter : A L'ACTIF

- Que pour le coût du terrain, le seul changement qui soit intervenu par rapport au bilan de 1972, est le règlement d'une facture adressée par la ville de METZ, d'un montant de 18 francs, payé le 5.12.73 en règlement d'impôts fonciers sur les propriétés non bâties.

- Le compte 2306 - Fonds de concours - présente la taxe locale d'équipement pour un montant de 185.076
  (les 3 tiers sont réglés)
  La taxe d'assainissement pour un montant 77.200

Qui se répartissement comme suit :

400 x 49 studios de 2 pièces, soit : 19.600
800 x 72 logements de 3 pièces et plus : 57.600

- Le compte 231 - Aménagement du terrain - représente une facture FOURRIER de V.R.D.
- Le compte 232 - Coût de la construction - représente tous les corps d'état y compris les honoraires d'architecte.
  Il faut noter que dans ce poste, sont comprises les retenues de garanties qui sont compensées au Passif par le compte 407.
- Le compte 233 - Frais annexes - représente les intérêts sur les avances dont a bénéficié la société :

  - de l'assurance incendie et assurance maître d'ouvrage -
  - des frais de notaire -

- Le compte 234 - Rémunération des Organismes d'H.L.M. - est égal à 2,10 % du prix prévisionnel.
- Le compte 468 représente les sommes dues par les entreprises pour les frais de dossier à récupérer.
- Le compte 566 C.C.P. représente le solde disponible au Centre de Chéques Postaux au 31.12.1973.

AU PASSIF

Le Capital libèr é au 31.12.1973 représente 47101 (parts vendues)

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE DE CONSTRUCTION
" METZ - PLAISANCE "

Gérante : Sté Ame Dép. de Crédit Immobilier
de la Moselle - METZ

Boite Postale N° 566

57010 METZ CEDEX

Tél. (87) 75.13.33 (4 lignes groupées)

Bureaux ouverts les jours ouvrables de 8 h à 12 h
et de 13 h à 17 h sauf le samedi

Date et n° 10 MAI 74-010035

METZ, 2, place Saint-Martin

1. Assemblée

Monsieur ou Madame CLEMENT Robert

12, rue le Joindre

57000 METZ

RECOMMANDEE

Service P/AM/AM

V. réf.

Objet

Monsieur ou Madame,

Nous vous prions de bien vouloir assister à l'Assemblée Générale des Sociétaires de la Société Civile Immobilière "METZ-PLAISANCE", qui se tiendra le Lundi 20 Mai 1974 à 18 heures 30, à la Salle du C.E.S. de METZ-Devant-lès-Ponts - 2, Place Saint-Fiacre.

ORDRE DU JOUR

1) Constitution du Bureau
2) Rapport de la Gérante
3) Rapport du Conseil de Surveillance
4) Approbation du Bilan au 31 Décembre 1973
5) Renouvellement du Conseil de Surveillance
6) Résolutions.

Les questions diverses seront traitées hors ordre du jour.

Veuillez agréer, Monsieur ou Madame, nos salutations distinguées.

Jean KIEFFER
Directeur Général du Crédit Immobilier

P. J. : Un pouvoir en cas d'empêchement
Un bilan au 31 Décembre 1973.

" METZ - [illegible] "

BILAN AU 31.12.1973

ACTIF

	FRAIS DE CONSTITUTION		687,85
200	Frais de constitution S.C.I.	687,85	
	IMMOBILISATIONS		7.693.324,52
230	Coût du terrain	1.068.264,50	
2306	Fonds de concours	262.276,-	
231	Coût d'aménagement du terrain	23.408,86	
232	Coût de la construction	5.698.472,-	
233	Frais annexes	439.852,16	
234	Rémunération des Organismes d'H.L.M.	201.051,-	
	VALEURS REALISABLES A COURT TERME OU DISPONIBLES		5.057,07
468	Débiteurs divers	133,90	
566	Compte Chéque POstal	4.923,17	
			7.699.069,44

PASSIF

CAPITAL		47.101,-
100 Capital social	100.000,-	
1001 Capital non appelé	52.899,-	
DETTES A LONGS TERMES		2.491.485,-
1610 Emprunt hypothécaire réalisé	3.240.000,-	
1612 Emprunt hypothécaire en cours de réalisation	- 748.515,-	
ASSOCIES		1.954.634,-
413 Souscripteurs associés	1.764.634,-	
444 Associés fondateurs (compte d'apports)	190.000,-	
DETTES A COURT TERME		3.205.849,44
407 Retenues de garanties	60.891,31	
467 Créanciers divers	126.892,31	
52 Effets à payer	213.863,28	
562 Compte bancaire (Crédit Lyonnais avance)	2.804.202,54	
		7.699.069,44

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION
"METZ PLAISANCE"

CHARGES GLOBALES 1974

CHARGES GENERALES OCCUPANTS		20 982,06
- Achat de fournitures diverses et produit d'entretien	1 208,28	20 981,96
- Salaires concierge (charges sociales comprises)	19 605,13	
- Téléphone	168,55	
CHARGES GENERALES PROPRIETAIRES		9 292,73
- Assurance incendie	9 292,73	
ELECTRICITE DES COMMUNS ET DES ASCENSEURS		14 978,45
AVANCE SUR CONSOMMATION CHAUFFAGE		6 860,00
CHAUFFAGE SUR CONSOMMATION ET FORFAIT CUISINE		83 930,82
- Consommation	91 320,82	
- déduire préchauffage	7 390,00	
EAU FROIDE		7 984,87
EAU CHAUDE CONSOMMATION		6 526,20
894 m3 à 7,30		
REMUNERATION SYNDIC		3 517,00
DIVERS		1 938,59
Location compteur		
		156 010,72

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE DE CONSTRUCTION
METZ PLAISANCE

Gérante : Sté Ame Dép. de Crédit Immobilier
de la Moselle - METZ

Boîte Postale N° 566

57010 METZ CEDEX

Tél. (87) 75.13.33 (4 lignes groupées)

Bureaux ouverts les jours ouvrables de 8 h à 12 h
et de 13 h à 17 h sauf le samedi

Date et n° 4 SEP. 75 - 124172

METZ, 2, place Saint-Martin

Monsieur CLEMENT Robert
36, route de Woippy
57000 METZ

Virement bancaire fait le 4.10.75

Service C/DC/ CF

V. réf.

Objet

RELEVE DES CHARGES DE L'ANNEE 1974

Appartement lot n° 84 lettre DM entrée Type 4
Garage lot n° 149
Charges du 01/08/74 au 31/12/74

Charges générales occupants		181,68
Charges générales propriétaires		80,47
Electricité des communs et ascenseurs		130,25
Chauffage avance sur consommation		71,34
Chauffage consommation et forfait cuisine		776,99
Eau Froide		83,04
Eau Chaude Consommation		
17 m3 à F. ~~6x90~~ 7,30		124,10
Rémunération Syndic	appartement	22,50
	garage	5,00
Divers		16,02
	Total charges	1 491,39
	Acomptes versés	1 150,00
	Solde débiteur ~~XXXXXXXXX~~	341,39

12410
8304
20714
- 37
- 31
1,4
1,8

17
12,18