

3<sup>ème</sup> Assemblée  
23/06/76

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE

L'an mil neuf cent soixante seize, le vingt trois Juin,

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 Palais des Sports Boulevard Saint-Symphorien à LONGEVILLE-les-METZ à 18 heures 30, sur la convocation de la Gérante conformément à l'article 26 des statuts, suivant lettre recommandée en date du 15 Juin 1976, 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, Mr WECHTLER James.

Le Bureau étant ainsi constitué, Monsieur le Président constate, d'après la feuille de présence que 56 associés, porteurs de 56.894 parts, représentant 160 lots sont présents ou représentés.

L'Assemblée Générale qui représente 56,89% 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 :

- Mr GUERDER Chef de service-adjoint.
- Mme MALASSE Chef de service-adjoint.

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 Gérante
- 3) Rapport du Conseil de Surveillance
- 4) Approbation du Bilan au 31 Décembre 1975
- 5) Examen du budget prévisionnel et fixation des acomptes mensuels sur charges
- 6) Fixation du montant des travaux autorisés à la Gérante conformément à l'article 21 B du règlement de copropriété
- 7) Fixation de la rémunération de syndic

- 8) Acquisition des 24 parkings restant par la S.C.I.C.
- 9) Renouvellement du Conseil de Surveillance
- 10) Résolutions.

#### RAPPORT DE LA GERANTE ET DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Monsieur KIEFFER présente le rapport.

Nous avons reçu de votre conseil de surveillance une note dont nous vous donnons lecture, si vous le permettez répondant au fur et à mesure.

Nous devons relever l'activité importante de votre Conseil de Surveillance et la collaboration, que nous trouvons auprès de lui. Nous tenons à l'en remercier.

Monsieur KIEFFER entreprend ensuite la lecture de la note du Conseil de Surveillance, nous pourrions dire élargi puisque d'autres sociétaires y ont participé.

NOTE : Nous avons appris que l'assemblée générale ordinaire statuant annuellement sur les comptes de l'exercice écoulé devait avoir lieu courant juin 1976 ; cette date ne nous paraît pas très indiquée, étant donné le nombre de sociétaires partant en vacances, l'importance des questions à débattre et celle des décisions à prendre.

Après un sondage d'opinion auprès d'un ensemble de sociétaires représentant plus du quart du capital social, et plus des 2/3 de ce capital en ce qui concerne les votes, il nous semble opportun, conformément aux articles 26 et 29 des statuts de la S.C.I. METZ-PLAISANCE de provoquer une ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE dans les délais que nous avons jugés les meilleurs.

Réponse - Nous sommes obligés de programmer nos Assemblées Générales car nous en avons de nombreuses et toutes souhaitent la présence du Directeur Général.

Il y a donc des premiers et des derniers, nous faisons pour le mieux et essayerons d'encore mieux faire l'an prochain.

Si vous êtes placés le 23 Juin, c'est parce que des problèmes de comptabilité nous ont obligé à vous reporter, nous avons à préparer un certain nombre de décomptes définitifs. Par ailleurs, de plus, nous avons mis en place une nouvelle unité informatique sur disques. Cela nous permettra l'année prochaine d'être prêt plus tôt. Nous ajoutons que, grâce à ces nouvelles installations, les rappels pourront se faire très régulièrement.

Par ailleurs, cette Assemblée que vous dites "extraordinaire" n'est simplement qu'une Assemblée Générale qui comporte des questions ordinaires ou extraordinaires.

Le quorum étant atteint, cela conduit à penser que vos craintes étaient vaines et que les sociétaires s'intéressent à la copropriété, et j'en remercie tout ceux qui sont venus.

NOTE :

QUESTIONS A DEBATTRE CITEES SANS ORDRE PREFERENTIEL, NI LIMITATIVES, NI PRIORITAIRES. RAPPELS

Extrait du cahier des charges - Règlement de copropriété.  
Rappel sur l'usage de l'immeuble, 11è partie, Chap. IV :

" ... le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie aux actes par ses caractères et sa situation.

L'usage et la jouissance tant des parties privatives que communes dont dispose chaque copropriétaire est conditionnel : 3 ... ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la solidité de l'immeuble ...".

Réponse - C'est un rappel fort intéressant et je crois que la bonne tenue d'un immeuble dépend surtout de ses occupants et si les occupants ne prennent garde à leur bien, soit commun, soit propre, il est indéniable qu'au bout de quelques années l'immeuble partira en décrépitude. Il est intéressant de rappeler les obligations de chacun.

I - SERVICE DE LA CONCIERGERIE :

1. Nos premiers concierges M. et Mme RIENDA, nous ont quittés.

Pendant un temps relativement important ils ont donné entièrement satisfaction. Subitement, les résultats étaient autres que ceux que l'on pouvait attendre d'eux après des débuts prometteurs. Il n'en reste pas moins vrai qu'il faut attribuer ce départ aux abus de certains d'entre nous dont, par politesse et discrétion, nous ne signalerons pas les noms.

Le concierge a des attributions bien déterminées qu'il ne nous appartient pas de modifier pour convenance personnelle au détriment du service de la collectivité ; tout service supplémentaire doit être rémunéré.

2. Nos seconds concierges, en l'occurrence M. et Mme PALENZUELA

ont fait des débuts on ne peut plus prometteurs ; ils ont pris leur nouvelle fonction très à coeur ; nous vous prions de leur faire entièrement confiance et en conséquence nous demandons aux copropriétaires de leur laisser toute l'autorité nécessaire pour mener à bien la discipline de l'immeuble et au gérant de les assermenter pour concrétiser les pouvoirs que nous leur donnons.

En ce qui concerne l'assermentation du concierge, il semble que cela soit difficile du fait de leur qualité de ressortissant étranger. Nous pensons que si tout le monde y met du sien, ils arriveront facilement à suivre leurs obligations.

NOTE -

11 - ESPACES VERTS :

D'après le décompte définitif global, concernant cet aménagement, il nous est facturé :

Espaces verts	:	33.580,68
Révisions	:	<u>10.095,64</u>
Soit	:	43.676,32

Vu que la somme nous paraît suffisamment coquette, nous demandons que l'entreprise FOURRIER, conformément à la notice descriptive, "6.3 ESPACES VERTS, et 6.6.CLOTURES", respecte le marché que nous avons passé avec elle ; nous constatons que le semis de gazon, les plantations d'arbres et d'arbustes, n'ont pas bien réussi et nous l'intimons à faire les travaux de réfection nécessaires sans que nous soient imputés d'autres frais supplémentaires.

Par la suite nous discuterons des autres difficultés dues au défaut de surveillance et imputables aux adultes, aux enfants, et surtout aux propriétaires de chiens.

- REPONSE -

Nous précisons que le cahier des charges prévoit une année de garantie et que ce qui n'a pas repris doit être remplacé par l'entreprise.

NOTE -

111 - RAPPEL DE REGLEMENT INTERIEUR :

Lors de l'assemblée du 26 mai 1975 dont le procès-verbal nous a été communiqué, il nous a été rappelé nos obligations découlant soit du règlement de copropriété, soit de l'utilisation normale des locaux. Il semble malheureusement que certains copropriétaires ou certains locataires ne se sentent pas concernés ; ils se permettent de rabrouer ou de menacer le concierge, alors que celui-ci s'adresse à eux avec beaucoup d'égards, pour leur signaler tout simplement ce qu'il convient de ne plus faire, dans l'intérêt de tous, et, de toute façon, dans le cadre de ses fonctions.

ANOMALIES LES PLUS COURANTES :

- Les pelouses sont foulées à longueur de journée par les enfants mais surtout par les chiens et leurs propriétaires qui n'ont aucun égard pour les parties communes ; il en découle que les pelouses sont entièrement souillées d'excréments ; les arbres, arbustes, ou troènes sont tous brûlés à la base par les urines de ces animaux.

- Les camions continuent à stationner sur la route devant notre immeuble ; outre l'insécurité présentée par ce stationnement dangereux, nous ne sommes pas sans ignorer que, seule, l'entrée charretière ville de Metz nous a été facturée 17.954,16, et qu'à cette dépense s'ajoutent les frais inclus dans la facture d'assainissement V.R.D. 71.845,62 et ceux inclus dans la facture de révisions V.R.D. et pelouses, 10.095,64 ;

REPONSE -

Il faut bien préciser que la municipalité n'a pas jugé utile de prendre un arrêté. Si vous le souhaitez nous allons faire une nouvelle demande à Monsieur le Maire.

NOTE.

- Les marches d'escalier donnant accès aux bâtiments par l'extérieur sont abîmées ; l'habillage en granito poli a été cassé pendant les manoeuvres pour garer les bicyclettes ou les mobylettes dans le garage commun.

Il est à noter que, seule, cette sorte d'accès au garage est possible, et que ces manoeuvres s'effectuent dans des conditions dangereuses et préjudiciables à la solidité de notre bâtiment.

Les portes et les halls subissent par la même occasion les mêmes risques de détérioration.

- Le stationnement dans la cour et dans les autres parties communes est interdit à tous les véhicules autres que ceux de service. Les véhicules nous appartenant devront être garés dans les garages ou boxes. Les personnes habituées à ce genre d'infraction sont connues, averties, et, comme elles démontrent une mauvaise volonté manifeste elles ne tarderont pas à être sévèrement sanctionnées.

- Utilisation des ascenseurs et monte-charges :

Il est anormal de constater que ces installations ne sont pas utilisées rationnellement ; certaines personnes font appel simultanément à l'ascenseur et au monte-charges ; cette façon d'agir est hélas ! courante et inadmissible. Il convient de signaler et de rappeler aux usagers de l'immeuble que ce ne sont pas nos voisins qui régleront la facture.

En outre, nous redoutons un accident car nous constatons l'utilisation abusive de l'ascenseur par des enfants de moins de 10 ans auxquels l'accès des cabines est interdit lorsqu'ils ne sont pas accompagnés.

Ces appareils sont souvent en panne ou déréglés. Nous ne mettons pas en doute le sérieux de la société WESTINGHOUSE mais nous sommes amenés à faire certaines constatations ! les déménagements sont très nombreux.

Les usagers essaient d'ouvrir les portes d'accès aux cabines avant que les appareils ne soient entièrement à l'arrêt, d'où les dérèglements fréquents de niveaux. Les charges possibles ne sont pas toujours respectées. Des personnes chahutent et s'amuse à l'intérieur des cabines pendant les évolutions etc ...

REPONSE - Il est dans l'intérêt évident de tous, d'éviter des trépidations ou des sauts dans les ascenseurs. En effet, des sauts intempestifs peuvent amener les parachutes de courses à se déclencher bloquant l'appareil ce qui amène pour la remise en route à avoir besoin de dépanneur.

NOTE. - Nous rapportons ici, toujours sans citer de nom, par politesse et par discrétion les réflexions de propriétaires de chiens pris en défaut

- " où voulez-vous qu'il fasse ?"  
(cela se passait dans un hall)

- " De toute façon, ce ne peut pas être mon chien, je reconnais très bien la couleur de ses excréments".

- Les enfants solidaires ont nettoyé l'aire de jeu de toutes ces souillures afin d'aider le nouveau concierge ; un autre enfant voulant y promener son chien a été réprimandé par un de ses camarades de jeu ; le père aussitôt avisé a cru bon de menacer l'enfant qui avait fait ces recommandations d'une gifle pouvant lui projeter la tête contre le grillage - Authentique !

Les propositions qui vont suivre seront, à notre avis, très largement justifiées car nous précisons que cela dure depuis des mois. Pour étoffer l'affaire, nous nous plaignons des aboiements fréquents dans les appartements ou les loggias, du lavage à grande eau de ces loggias à n'importe qu'elle heure de la journée, au préjudice de l'habitant ou du passant auquel on ne pense pas. Quoi de plus normal évidemment ! En l'absence des maîtres, l'animal ne reste pas dans l'appartement et il faut bien nettoyer ensuite les petites saletés ; ainsi tout le monde en profite.

- Le cendrier du monte-charge de l'entrée "B" a été volé ; il est désormais constaté des brûlures sur les moquettes et les revêtements ; l'incident ayant été constaté et signalé immédiatement devons nous attendre que le voleur se manifeste ?

- Il est constaté à nouveau que des cartons et des bouteilles sont entreposés dans le local vide-ordures de certains paliers ; ceci ayant été largement commenté lors des interventions précédentes, les responsables peuvent être certains que nous savons comment agir pour y remédier.

- Le nouveau concierge a fabriqué, de sa propre initiative, des postes de réception de papiers, de bouteilles ou de boîtes, par la mise en place de corbeilles dans les différents parkings et aires de jeux d'enfants ; est-ce pour le remercier qu'on y dépose des ordures ménagères ?

- Il a été constaté, récemment sans doute, que des automobilistes lavaient leur véhicule dans le parking souterrain en s'aidant des lances d'incendie. Nous devons déplorer de tels agissements que nous qualifions de purement scandaleux, car ils mettent en cause non seulement l'ensemble de nos charges, mais également et surtout la sécurité de l'immeuble.

Les postes d'incendie doivent être dans un état constant de bon fonctionnement et ne peuvent être utilisés que pour des raisons de service.

- BRUITS : sous le prétexte qu'ils sont copropriétaires, certaines personnes ont renvoyé des locataires qui venaient se plaindre correctement ; l'inverse s'est également produit. N'oublions pas que nous sommes tous soumis à une même réglementation et que ceux qui ne veulent pas l'admettre maintenant en subiront à leur tour la contrainte.

#### IV - PROPOSITIONS DE RESOLUTIONS

"Les difficultés ne sont pas faites pour abattre mais pour être abattues"

#### MESURES PRECONISEES POUR LE SOUTIEN DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.

- Messieurs James WECHTLER, Roger BETTINGER ont été élus membres du conseil de surveillance. Nous souhaitons si toutefois ils le désirent toujours qu'ils soient réélus.

- Cependant il nous apparaît opportun que soient nommément désignés deux responsables par étage et pour chaque entrée ; ceux-ci devront être obligatoirement choisis parmi les copropriétaires occupants ; ils auront pour rôle de soutenir le conseil de surveillance et d'assurer la liaison par son intermédiaire auprès du gérant ou du syndic pour tous les problèmes. Cette antenne nommément élue devra être reconnue officiellement par le gérant, le syndicat, le conseil syndical ; il est entendu que le syndicat est le représentant légal de la collectivité ayant la personnalité civile.

Réponse -

Le règlement de copropriété qui à ce jour n'est utilisable que pour l'usage des parties communes et la répartition des charges, prévoit un Conseil syndical de 4 membres.

Il ne nous semble donc pas impossible de désigner dès à présent ces 4 personnes qui seront conseil de surveillance pour 2 et conseil de surveillance adjoint pour les deux suppléants.

Au moment de la dissolution la continuité serait assurée par le conseil de surveillance qui deviendrait conseil syndical.

- Eclairage intérieur : nous tenons à ce que le couloir de jonction des deux bâtiments et les couloirs des dessertes de caves soient équipés d'un système de minuterie ; il ressort à l'usage, que, par négligence, ces parties communes sont constamment allumées ; au siècle où l'on préconise une économie à outrance, nous ne voyons pas l'utilité d'une dépense inutile.

C'est un problème de détail qui est facilement réalisable et que nous traiterons avec le conseil de surveillance dans le cadre des travaux autorisés à la Gérante.

- LES PROPRIETAIRES DE CHIENS : le règlement de copropriété interdit la possession d'animaux qui puissent occasionner par leur présence, leurs cris ou leur odeur, une gêne quelconque.

Si une tolérance venait à s'installer pour un animal ; l'accès des espaces verts, de l'ascenseur, etc... lui reste interdit, qu'il soit en laisse ou en liberté.

Nous ne nous plaignons pas des animaux, car ils sont tels qu'on les éduque ; nous regrettons simplement le mauvais comportement de leurs maîtres.

Suite aux dégradations et aux services supplémentaires occasionnés et cités précédemment, et en fonction des articles 16 et 26 du cahier des charges, nous demandons que soit votée la résolution suivante :

- Sous peine de poursuites les propriétaires de chiens devront se signaler au syndic dans les plus brefs délais.

- Un supplément mensuel de charges dont le syndic seul aura qualité pour fixer le taux de majoration et qui pourra être révisé annuellement, devra être réclamé en paiement dès l'adoption de cette résolution par l'assemblée.

- Si cette résolution n'était pas adoptée, le tribunal de Grande Instance serait saisi dans un délai de 2 mois, à compter de la notification desdites décisions.

LES PROBLEMES DE LA LOCATION : Nous constatons qu'un bon nombre de sociétaires ont fait l'acquisition de plusieurs appartements. Nous en comptons 14 en possession de 38 appartements dont 17 studios, 13 F2, 3 F3, 5 F4. Nous ne comptons pas ceux qui ont été achetés isolément et qui font également l'objet d'une location.

Nous ne pouvons pas nous opposer à ce genre d'acquisition, bien que la résidence ait été construite sous l'égide des H.L.M et qu'il aurait été préférable de vendre séparément à des sociétaires désireux de s'y installer. Nous constatons simplement que les déménagements sont trop fréquents et nous demandons que ces différents mouvements soient contrôlés.

- Nous préconisons les démarches suivantes :

- " Le propriétaire devra que ce soit pour les déménagements ou pour les emménagements aviser le concierge.

- Une relation syndic / concierge qui permettra à ce dernier, non seulement de pouvoir contrôler les différentes opérations, mais de pouvoir déterminer les éventuelles responsabilités en cas de dégradations et de connaître les habitants de l'immeuble, tant les copropriétaires occupants que les locataires.

- De toute façon, nous dénonçons le fait que l'acquisition de plusieurs appartements ou même d'un seul en vue de les louer est préjudiciable à la solidité et à la bonne tenue de l'immeuble, car il est évident que les locataires n'ont pas les mêmes motivations que les copropriétaires. (sous réserve du comportement de certains).

- Afin de remercier à un surcroît de dépenses et d'obtenir une participation largement justifiée, nous demandons qu'un supplément mensuel de charges dont le syndic seul aura qualité pour fixer le taux de majoration et le réviser annuellement, soit perçu des propriétaires bailleurs, libre à eux de le récupérer auprès de leurs locataires.

Afin que les locataires ne soient pas traités au niveau de l'immeuble comme des étrangers, ne serait-il pas possible de les informer de la date de nos réunions et de les inviter à y assister ? Cela permettrait non seulement de porter à leur connaissance les problèmes qui nous concernent, mais également de leur donner une meilleure compréhension des choses. Il faut créer un esprit de prudence qu'il s'agisse d'éviter les vols ou les détériorations diverses. C'est en coopérant que chacun améliorera la manière de vivre en collectivité, car là se trouve la clé de tous nos problèmes.

★ REPONSE -

En ce qui concerne les studios, il est évident que ces logements sont essentiellement destinés à la location, il n'est pas pensable d'interdire à des personnes désirant acheter des logements pour la location de leur refuser ces logements, car même la réglementation des prêts du Crédit Foncier de France prévoit que l'on peut utiliser les logements soit en accession, soit pour la location. Que devient il des logements occupés par leurs propriétaires aujourd'hui qui seraient par exemple contraints pour raison de service à quitter momentanément la région. Devraient ils laisser alors le logement inoccupé et en payer les charges, non bien sûr, et ceci n'est qu'un exemple.

En ce qui concerne le départ fréquent des locataires, il est fort possible d'insérer dans le règlement intérieur une clause qui prévoit une obligation de signaler les déménagements de locataires au concierge pour contrôle ; ces déménagements seraient à signaler au moins trois jours à l'avance, voir d'en décider simplement une assemblée Générale.

Légalement, il n'est pas possible de convoquer les locataires en Assemblée Générale, mais, par contre, il serait possible de faire une réunion de tous les habitants de l'immeuble. Cette réunion aurait pour but de voir avec tous les différents problèmes ce qui faciliterait les Assemblées Générales ensuite. Cette réunion pourrait se tenir dans le local bicyclettes de chaque entrée. La Gérante ou le syndic y serait représenté.



MESURES REGLEMENTANT LE STATIONNEMENT : Ne serait-il pas possible d'obtenir des habitants de l'immeuble le numéro d'immatriculation des véhicules dont ils ont la propriété, afin de permettre au concierge ou à d'autres responsables d'effectuer des interventions rapides permettant de déterminer rapidement s'il s'agit d'un véhicule appartenant ou non à un habitant de l'immeuble ?

Nous n'arrivons pas à faire comprendre pourquoi il est interdit de stationner dans les allées et d'autres parties communes. Un exemple récent devrait nous rendre attentif : un incendie s'est déclaré dans un appartement situé au 1er étage d'une résidence de METZ le 26 Avril 1976 ; les pompiers ont eu toutes les peines du monde à le circonscire, car des voitures stationnaient sur 2 files en face du lieu de l'intervention.

*Handwritten mark*  
Nous proposons la mise en place d'un système de chaînes amovibles à l'entrée charretière dont l'accès seraient condamnés par la mise en place de cadenas, le concierge autorisant alors le passage des voitures de service. Ce sont là des projets qui entraîneront des frais supplémentaires, mais à qui la faute si certains sont indisciplinés ?

Ce système doit pouvoir se mettre en place, mais il faut, au préalable demander l'accord de la Protection Civile sur le système à mettre en place

Nous désirons connaître si les portes palières sont conformes aux normes de sécurité.

Ces portes sont trop branlantes et elles se dégradent de jour en jour ; nous demandons que la société industrielle de l'EST envisage rapidement une solution à ce problème.

Au niveau de la sécurité, les portes sont conformes aux normes actuelles mais que faut-il dire de l'usage qu'en font certains ?

Nous pouvons demander à l'architecte de contacter SOCOTEC pour vérifier la tenue de ces portes. Cela rentre dans le cadre de la mission de SOCOTEC.

La 9ème résolution de la dernière assemblée a été adoptée à l'unanimité. Nous demandons que l'article 7 du "Cahier des charges Règlement de copropriété", usage des parties privatives point 9, soit modifié. Il est dit que, pendant les gelées, il ne devra plus être jeté de l'eau par les conduits d'évacuation des loggias, pour des raisons que tout le monde devine. En effet cette installation est mise en place pour l'évacuation des eaux de pluie, nous devons l'interdire totalement pour tout autre usage.

REPOSE

On pourrait porter un rectificatif au Cahier des Charges, mais cela demandera une partie extraordinaire en Assemblée Générale, car cela doit faire l'objet d'une décision d'Assemblée avec les 2/3 de présents et de toutes façons, comme cela n'était pas à l'ordre du jour, nous ne pourrions en décider il sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Mais nous craignons que l'on peut dès à présent le recommander.

Au rez-de-chaussée des façades EST et OUEST, les murs des perrons extérieurs peints en blanc à l'origine sont maintenant d'un aspect lamentable : marques de pieds et de mains qu'il est impossible d'effacer. Pour remédier à cet état de choses, nous proposons d'effectuer un nouveau revêtement en carrelage sur toute la hauteur, afin d'obtenir :

" - Une meilleure esthétique du bâtiment ;

- Un entretien plus facile ;
- Des remises en peinture moins fréquentes".

Dans cet ordre d'idées, nous référant au titre IV, Art. 23 des statuts, nous demandons à la gérante une autorisation de déroger en nous permettant le choix de l'entrepreneur et des matériaux à charge pour elle de nous indiquer le choix des couleurs.

Ce dernier désir provient du fait que certaines résolutions de la dernière assemblée ont été rejetées à l'unanimité par rapport au tarif pratiqué. Prenons pour exemple : celui de la 10ème résolution, aménagement de rampes d'accès direct aux locaux communs, 24.000,00. Frs

Nous croyons difficile de faire prendre une décision d'Assemblée Générale sans avoir au préalable un devis.

La mission que l'on pourrait avoir aujourd'hui serait de le faire étudier avec votre Conseil de Surveillance et l'architecte, et mettre au point un devis.

Cela vous permettrait de décider en connaissance de cause.

#### CONVENTIONS DE VOISINAGE :

En fonction de l'adoption et de la réalisation de la 11ème résolution de la dernière assemblée, conformément à l'article 23 des statuts, nous demandons à la gérante de nous rendre compte des conventions de voisinage passées ou envisagées dans le cadre des obligations de voisinage et des servitudes de clôture. Serait-il déraisonnable de contraindre nos voisins à contribuer à la construction et aux réparations de la clôture nous séparant de leurs maisons, de leurs cours ou de leurs jardins, cette procédure étant admise dans les villes.

Il nous paraît difficile de contraindre quelqu'un à participer à une dépense même mitoyenne si'il n'en a pas l'usage direct.

En ce qui concerne les clôtures, c'est toujours le même problème, c'est celui qui fait la clôture qui la paie ; la seule chose que l'on puisse faire c'est d'interdire d'apposer quoique ce soit sur cette clôture.

En considérant les honoraires d'architecte qui s'élèvent à 303.433,99, nous nous demandons jusqu'où sa responsabilité peut être retenue par rapport à la situation suivante :

"L'accès direct aux garages communs n'a jamais été pensé ; la construction étant terminée, ce problème a été présenté par l'ensemble des copropriétaires comme étant la source de futurs déboires ; la 10ème résolution de l'assemblée du 26.5.75 a été rejetée ; nous n'avons pas trouvé de solution équitable.

Devrons nous subir fréquemment les frais de réparation des marches de perrons, des portes palières, et des halls, résultant de cette anomalie ?

Reponse

Personnellement, je ne pense pas qu'il s'agit d'une erreur de conception. Les architectes, comme toutes les personnes qui concourent à la construction doivent une garantie décennale.

C'est une garantie de tenue dans le temps qui n'a rien à voir avec la conception.

Au niveau de la réclamation, je ne pense pas qu'il y ait une faute. Et il appartient aux demandeurs de faire la preuve.

Le plus sage serait de donner mission et de voir ce problème avec votre Conseil de surveillance. Par ailleurs, si l'on est amené à faire une assignation, il nous faudra les pouvoirs nécessaires. Une consultation juridique ne nous paraît pas superflue.

Monsieur VIGLINO, en tant qu'avocat, se propose à prêter son concours aux membres du conseil de surveillance.

Nous remercions Monsieur VIGLINO de son concours, car cela nous permettra d'avoir des conseils éclairés.

#### AFFICHAGE DANS LES HALLS

Le règlement intérieur prévoit un affichage dans chaque hall d'entrée. Ce problème n'a pas été résolu bien qu'il ait été évoqué lors de la dernière assemblée.

#### 11<sup>ème</sup> résolution :

##### ACQUISITION DE PARKINGS

Dans le divers prévu à l'ordre du jour de la dernière assemblée, le problème de l'acquisition des 24 parkings restant disponibles a été présenté.

Les propositions reçues étaient les suivantes :

- " - Les céder à l'ensemble de la copropriété ;
- En envisager la vente séparément aux sociétaires ;
- les céder à des personnes extérieures au programme".

Après un sondage restant à prouver par vote, il ressort que la dernière proposition est la moins intéressante, car il ne plairait à personne d'intégrer "un étranger dans la maison".

La deuxième proposition est logique mais n'est pas faite pour intéresser bon nombre de sociétaires, certains ayant acheté par obligation un emplacement mais ne possédant pas pour autant un véhicule, d'autres ayant plusieurs véhicules mais usant de la faculté de se loger gratuitement sans autre forme de procès.

La première proposition, au contraire, paraît satisfaisante car elle oblige chaque sociétaire à participer à un mouvement d'ensemble qui ne peut être que bénéfique à chacun. Dans un premier temps les parts sociales et l'acquisition de chacun se trouveraient revalorisées.

Si le problème était conduit dans ce sens, resteraient à résoudre les données suivantes :

#### A. FINANCEMENT :

En assemblée générale extraordinaire, en application de la loi du 28 Juin 1938, article 2, et, conformément à l'article 16 des statuts, il est possible de faire des appels de fonds supplémentaires nécessaires auprès du comptoir des entrepreneurs et du C.F.F. pour les dépenses. Tout associé est

tenu de contribuer, proportionnellement au nombre de ses parts, aux appels de fonds supplémentaires nécessités par la réalisation effective de l'objet social.

D'après les résolutions adoptées en dernière assemblée dont les frais d'élevaient à 25.000 F, et, en tenant compte des 51.000 F pénalisant les entreprises, le reliquat de la somme conservée peut valoir pour les travaux d'intérêt général.

B - PROJETS :

- 1ère SOLUTION - Modifier les emplacements parkings et regrouper les parkings visiteurs côté aire de jeu d'enfants dans le sens de la longueur parallèlement au bâtiment ; cela permet certains contrôles de visu depuis les appartements.

- 2ème SOLUTION - Qui rallierait certainement un peu plus de suffrages serait de :

N - modifier les emplacements parkings achetés dans le but de garer des véhicules et de les regrouper auprès des bâtiments.

N - prévoir la réalisation future dans le sens de la longueur, toujours côté aire de jeu d'enfants.

N - Cette future réalisation pourrait être par exemple une autre surface aménagée pour jeux d'adultes ou d'enfants, à savoir :

N " - élaboration d'une murette dans le sens longitudinal dont les normes devraient être calculées d'après les besoins du projet ;

N - Mise en place d'une clôture grillagée de 3 mètres de hauteur tout autour de ce terrain en vue de protéger à la fois les véhicules stationnant sur le parking, l'aire de jeu située en contre-bas, et l'accès à cette aire aux heures de fermeture ;

N - la protection du revêtement existant du parking plein air et par la même occasion de la toiture du parking souterrain, par un revêtement supplémentaire qui devra être réalisé suivant la destination de cette nouvelle acquisition.

N - Celle-ci pourrait être utilisée en partie pour garer motos, mobylettes et vélos ; une séparation grillagée et une toiture légère matérialisant cet emplacement.

N L'autre partie étant destinée à un terrain de pétanque de boule Lyonnaise, etc ...

3ème SOLUTION : elle serait de loin la moins compliquée et la plus rentable et consisterait à l'achat par l'ensemble des copropriétaires des 24 parkings pour les louer ensuite à ceux qui possèdent plusieurs voitures. Les revenus de cette location seraient conservés pour n'être utilisés que pour le financement de la résidence dans des travaux d'intérêt général. Afin d'éviter les abus signalés il conviendrait de mettre un dispositif interdisant l'accès à ceux n'ayant pas loué cet emplacement.

Cette location devrait faire l'objet d'une étude tarifaire, d'une étude de comptabilisation et de gestion.

Le Crédit Foncier de France étant limité par des textes, il ne peut pas donner de prêts complémentaires sauf au taux normal, c'est-à-dire actuellement aux environs de 12%. Ceci n'offre pas d'intérêts, car on peut trouver des solutions moins chères.

Nous reparlerons tout à l'heure des problèmes de parkings, car un point est prévu à l'ordre du jour de l'assemblée.

Nous remercions encore les auteurs des textes qui nous ont permis de parler de tous les problèmes de la copropriété.

Nous passons maintenant au bilan au 31 Décembre 1975.

#### APPROBATION DU BILAN AU 31 DECEMBRE 1975

Monsieur KIEFFER donne ensuite lecture du bilan arrêté au 31 Décembre 1975, le commentant poste par poste.

Ce bilan est joint en annexe.

Une résolution sera mise aux voix.

#### EXAMEN DU BUDGET PREVISIONNEL ET FIXATION DES ACOMPTES MENSUELS SUR CHARGES

Monsieur KIEFFER donne ensuite lecture du budget prévisionnel sur charges pour l'année 1976, qui s'élève à Frs. 432.000.

Ce qui porterait les acomptes mensuels sur charges à :

1 pièce	Frs	200,00
2 pièces	Frs	250,00
3 pièces	Frs	300,00
4 pièces	Frs	350,00
5 pièces	Frs	400,00

et ceci à compter du 1er Juillet 1976.

Une résolution sera mise aux voix.

#### FIXATION DU MONTANT DES TRAVAUX AUTORISES A LA GERANTE CONFORMEMENT A L'ARTICLE 21 B DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Cette proposition est motivée pour faire face aux besoins urgents.

Nous pourrions être amenés d'intervenir rapidement pour certains travaux qui ne peuvent être différés. Mais nous préférons éviter d'engager des dépenses sans consulter au préalable le conseil de surveillance. Si vous donnez l'autorisation pour un certain montant, cela permettra de régler la majeure partie des petits problèmes. Naturellement, ce problème n'est pas urgent, nous pourrions en débattre en Assemblée Générale avant d'en décider.

#### FIXATION DE LA REMUNERATION DE SYNDIC

La rémunération des syndics est fixée par arrêté préfectoral qui s'applique également aux S.C.I de Crédit Immobilier qui gèrent des copropriétés. Toutefois le Conseil d'Administration de la Sté de Crédit Immobilier compte-tenu de son caractère social a-t-il décidé de minorer l'application de 15% et comme le barème est hors T.V.A, le Crédit Immobilier n'étant pas astreint elle ne vous sera pas appliquée d'où gain supplémentaire de 17,6%.

ACQUISITION DES 24 PARKINGS RESTANT PAR LA S.C.I.C.

Le coût actuel de ces 24 parkings est de Frs. 64.316,00 compte-tenu des intérêts depuis le 31 Décembre 1975 jusqu'à ce jour.

Les pénalités de retards pourraient déjà pour leur solde être affecté à cette acquisition, et pour le solde le Crédit Immobilier pourrait envisager un prêt au taux de 6,50% sur une période de remboursement de 3 ou 4 ans.

Si la S.C.I.C. décide l'achat de ces 24 parkings on pourrait envisager de regrouper ces parkings. Pour les formalités juridiques de l'acquisition de ces parkings, le plus simple serait de donner pouvoir à Monsieur WECHTLER de signer pour la copropriété.

Si cette proposition est adoptée il faudra mettre en place un système qui empêchera l'utilisation des parkings sans contrôle.

Ces emplacements pourront être loués éventuellement à Frs 30,00 par mois.

Les sommes récupérées seront comptabilisées dans un compte spécial et serviront aux travaux d'entretien.

Par la même occasion, nous allons étudier un système de blocage individuel pour les parkings aériens. Nous soumettons ces propositions à la prochaine Assemblée Générale.

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les membres sortants du Conseil de Surveillance sont :

Messieurs WECHTLER et BETTINGER.

Il y a possibilité maintenant pour faire suite à votre désir de désigner deux suppléants, de préférence un membre titulaire et un suppléant par entrée.

Les candidatures étant ouvertes, seules sont enregistrées celles de :

- Pour l'entrée 34 :  
Titulaire : M. WECHTLER  
Suppléant : M. NAUDIN
- Pour l'entrée 36 :  
Titulaire : M. CLEMENT Robert  
Suppléant : M. GUELMINGER

Monsieur VIGLINO étant candidat en tant que Conseil Technique.

Une résolution sera mise aux voix.

lère RESOLUTION

L'Assemblée Générale présidée par Monsieur Jean KIEFFER représentant la Société Anonyme Départementale de Crédit Immobilier de la Moselle, reconnaît que 56 associés, porteurs de 56.894 parts, représentant 160 lots, étant présents ou représentés, après avoir été régulièrement convoqués,

elle peut valablement délibérer et désigne comme Secrétaire de séance, Monsieur WECHTLER James.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

#### 2ème RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du bilan arrêté au 31 Décembre 1975 et équilibré à la somme de Frs. 14.769.196,36 (QUATORZE MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE NEUF MILLE CENT QUATRE VINGT SEIZE FRANCS, TRENTE SIX CENTIMES), approuve ce bilan.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

#### 3ème RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du budget prévisionnel 1976 arrêté à la somme de Frs. 432.000 (QUATRE CENT TRENTE DEUX MILLE FRANCS), approuve ce budget.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

#### 4ème RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de modifier les acomptes mensuels sur charges payés actuellement et de les porter à :

1 pièce	Frs	200,00
2 pièces	Frs	250,00
3 pièces	Frs	300,00
4 pièces	Frs	350,00
5 pièces	Frs	400,00

Et ceci à compter du 1er juillet 1976, pour l'ensemble de la S.C.I.C

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

#### 5ème RESOLUTION

Conformément à l'article 21 B du cahier des charges - règlement de copropriété, l'Assemblée Générale autorise la Gérante à faire exécuter toutes réparations d'entretiens, sans avoir à en référer aux Sociétaires, tant qu'elles ne dépasseront pas Frs. 5.000 T.T.C. et Frs.10.000 après avis favorable du Conseil de surveillance et ceci par nature de travaux.

Ces chiffres seront maintenus par tacite reconduction, tant que l'Assemblée n'en aura pas modifié les montants.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

6ème RESOLUTION

Conformément aux dispositions légales, l'Assemblée Générale prend acte que les frais de Syndic seront calculés en fonction des arrêtés préfectoraux en vigueur, affectés d'une remise de 15%.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

7ème RESOLUTION

L'Assemblée Générale élit Monsieur WECHTLER James et Monsieur CLEMENT Robert aux fonctions de Conseil de Surveillance conformément aux dispositions de l'article 24 des statuts de la S.C.I.C, Monsieur NAUDIN Gaston et Monsieur GUELMINGER étant nommés aux fonctions de suppléants, Monsieur VIGLINO étant nommé en tant que conseiller juridique.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

8ème RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance et entendu le complément d'explications de la Gérante sur l'acquisition des emplacements de parkings non cédés, par l'ensemble des copropriétaires pour leur usage à définir décide l'acquisition de ces emplacements de parking pour devenir propriété commune de l'ensemble des futurs copropriétaires de logements, actuellement sociétaire et donne pouvoir les plus étendus à Monsieur James WECHTLER et Robert CLEMENT en leur qualité de conseil de surveillance pour signer conjointement les actes notariés correspondants, et en particulier avec pouvoir de fixer le prix de cession et faire à l'effet de cette acquisition tout ce qui sera utile ou nécessaire.

Le paiement du prix se faisant par prélèvement du solde et pénalité appliquée aux entreprises, la différence pour parfaire, par une avance de la S.C.I. de Crédit Immobilier sur 4 ans, affecté d'un intérêt égal à celui versé par les Caisses d'Epargne à leurs déposants sur le 1er livret, majoré des frais de gestion au taux de 0,50% l'an du capital prêté.

Cette résolution est adoptée à la majorité.

DIVERS

Certains sociétaires se plaignent du fait que d'autres sociétaires ont installé du carrelage dans leur appartement sans prendre les précautions d'usage.



A la demande de certains sociétaires les essais sonores nécessaires pourraient être faits.

Le parlophone du 34 ne fonctionne pas. Vérifier, car il n'est pas identique à celui du 36.

°  
° °

Plus rien n'étant à l'ordre du jour de la réunion, Monsieur le Président lève la séance à 21 heures 45.

Le Président :

Le Secrétaire :

Jean KIEFFER

James WECHTLER

ANNEXE 1

RESULTAT DES VOTES DE LA

8ème RESOLUTION

NOMBRE DE VOIX PARTICIPANT AU VOTE	56.894
MAJORITE :	
sur la copropriété	50.001
sur les présents	28.448
ONT VOTE POUR LA RESOLUTION	53.694
ONT VOTE CONTRE LA RESOLUTION	3.200
ABSTENTIONS	NEANT

Cette résolution est adoptée à la majorité.

