

AN/MJC Réf.	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE METZ PLAISANCE	26	04	78
		Jour	Mois	An
P.V. n° 7			Page 1	

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'an mil neuf cent soixante dix huit, le 26 Avril ¹⁹⁷⁸, à dix sept heures,

Les porteurs de parts de la S.C.I. dénommée Société Civile Immobilière METZ PLAISANCE sous égide de la Société Anonyme Départementale de Crédit Immobilier de la Moselle, ladite Société ayant un capital de 100.000 F 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, au lieu suivant : Eglise Ste Famille-rue Villars sur convocation de la Gérante, établie conformément aux statuts, faite par lettre recommandée en date du 18.04.78 adressée à chacun des membres composant la SCI et totalisant l'intégralité du capital social.

Il a été dressé une feuille de présence que tous les associés présents ont signée et qui demeurera annexée au procès-verbal, ainsi que les pouvoirs reçus.

L'Assemblée Générale est présidée par Monsieur André NAZEYROLLAS

Elle désigne comme Secrétaire de séance Madame FREZET (cf résolution n° 1)

Le Bureau étant ainsi constitué, le Président constate que, d'après la feuille de présence, 57 associés sur 99, porteurs de 60129 parts sur 100000 et représentant 69 lots sur 122 sont présents ou représentés.

L'Assemblée Générale qui représente 57,5% des associés et 60,12 % du capital social se trouve ainsi régulièrement constituée et peut valablement délibérer (cf résolution n° 2)

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

Assistaient également à la réunion : Mademoiselle CREUSAT et Monsieur CHAGOT du CIM

Le Président déclare alors la séance ouverte et rappelle que les questions suivantes sont inscrites à l'ordre du jour et que les documents suivants ont été adressés à tous les Sociétaires : 1 bilan 76 et 1 bilan 77 - 1 global de charges 77

1. CONSTITUTION DU BUREAU
2. RAPPORT DE LA GERANTE
3. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
4. APPROBATION DES BILANS 1976 ET 1977
5. TRAVAUX ET AMENAGEMENTS
6. FIXATION DE LA REMUNERATION SYNDIC
7. DICISION CONCERNANT LA DISSOLUTION
8. RENOUELEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
9. RESOLUTIONS

Le présent procès-verbal comporte : le texte des rapports présentés, un résumé succinct et sommaire des principaux points de discussion, le texte des résolutions votées par l'Assemblée Générale au fur et à mesure de l'examen de l'ordre du jour avec les votes émis.

M. MEF

AN/MJC	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE METZ PLAISANCE	26	04	78
Réf.		Jour	Mois	An
		P.V. n° 7		Page 2

1. RAPPORTS PRESENTES ET EXPOSE SOMMAIRE DES DISCUSSIONS

1.1. RAPPORT DE LA GERANTE

Monsieur NAZEYROLLAS présente le rapport de la Gérante et demande aux Sociétaires de bien vouloir l'excuser pour la non-tenue de l'Assemblée en 1977, dûe aux problèmes internes qu'a connus le Crédit Immobilier.

"Nous avons reçu votre Conseil de Surveillance à plusieurs reprises : il nous a fait part des souhaits que les copropriétaires ont manifestés, notamment au sujet des travaux d'aménagement et d'entretien de la SCI.

Nous avons donc, en collaboration avec votre Conseil de Surveillance, établi une liste de travaux qui nous semblaient utiles et pour lesquels nous avons demandé des devis, que nous vous soumettrons tout à l'heure.

Vous avez reçu le global des charges 1977 ; nous vous informons qu'une majoration de 3 % a été constatée par rapport aux charges de l'année 1976.

Nous considérons donc qu'une économie d'environ 3 à 4 % a été faite, compte tenu des augmentations de prix enregistrées au cours de l'année 1977.

Par conséquence, nous n'avons pas jugé utile de réviser les acomptes sur charges qui avaient été votés lors de l'assemblée du 23 Juin 1976.

Nous vous informons par ailleurs avoir reçu la démission de Monsieur et Madame PALENSUELA en date du 1er Avril 1978, le délai de préavis étant d'un mois, le contrat prend fin le 30 Avril.

Différents contacts ont été pris afin de pourvoir au remplacement de Mr. et Mme PALENSUELA. Une décision devrait intervenir à ce sujet avant la fin de la semaine.

Nous avons reçu une lettre de votre Conseil de Surveillance nous précisant que certains locataires ne respectaient pas le règlement intérieur.

Nous allons donc informer les différents propriétaires en leur demandant de bien vouloir intervenir auprès de leurs locataires afin que ceux-ci respectent ce règlement dans l'intérêt de la copropriété.

Dans le cas où aucune amélioration ne serait constatée après cette mise en demeure, nous demanderons au Conseil de Surveillance de bien vouloir nous en avertir, de façon à rappeler les sanctions prévues à l'article 26 du règlement de copropriété.

Enfin, en ce qui concerne le problème de l'étanchéité, nous regrettons que les travaux entrepris par l'entreprise ZILLHART & STAUB ne donnent pas satisfaction. En date du 28 Mars 78, une lettre de mise en demeure a été à nouveau adressée à cette entreprise, qui a promis d'intervenir prochainement.

Je laisse à présent la parole au Conseil de Surveillance pour son rapport".

1.2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance informe l'assemblée des différents devis qui ont été demandés : - équipement de l'antenne pour obtenir les 2ème et 3ème chaînes

- allemandes ainsi que la Belgique
- habillage des entrées 34-36, façades avant et arrière
- modification du système électrique dans les caves et locaux vélos,
- clôture de l'aire de jeux,
- fermeture des vide-ordures,
- installation de 2 points d'eau pour l'arrosage des pelouses

M MEF

AN/MJC Réf.	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE METZ PLAISANCE		26	04	78
			Jour	Mois	An
			P.V. n° 7		Page 4

- création d'un mur de clôture pour délimitation de l'aire de jeux
offre de l'entreprise REATO : 3.930,20 F
Une résolution est mise aux voix.
- empiérement des bordures sous le soubassement des entrées et plantations de troènes
offre de l'entreprise REATO : 3.525,17 TTC ✕
Une résolution est mise aux voix.
- pose de minuterie dans les caves et local à vélos
offres d'ELECTRO FRANK : 4.340,61 F TTC ✕
WENDLING : 5.898,81 F TTC
Une résolution est mise aux voix.

La répartition de ces dépenses sera faite en fonction du type de logement, c'est à dire en fonction des millièmes de charges générales.

Pour ces dépenses, l'Assemblée Générale décide d'utiliser la provision de 25.000 F qui reste en compte pour les pénalités de retard.

1.6. FIXATION DE LA REMUNERATION SYNDIC

Monsieur NAZEYROLLAS explique que le budget affecté au syndic ne permet plus au Crédit Immobilier d'appliquer la remise de 15 % qui était accordée. Il précise que les Sociétaires continuent cependant à bénéficier d'une réduction de 17,60 % par rapport à un syndic privé, dans la mesure où le Crédit Immobilier n'est pas assujetti à la T.V.A.

Une résolution est mise aux voix.

1.7. DECISION CONCERNANT LA DISSOLUTION

Une assemblée générale extraordinaire ^{doit} se réunir pour décider de la dissolution. En fait, ce soir, c'est l'autorisation de préparer les formalités nécessaires à l'acte de dissolution partagée qui est demandée aux sociétaires. Chaque sociétaire, pour devenir réellement propriétaire de son appartement, devra signer un acte devant notaire, ce qui entraînera des frais notariés, qui actuellement sont de l'ordre de 800 à 1200 F, selon le type d'appartement.

Lorsque la SCI est dissoute, un syndic devra être nommé pour gérer la copropriété.

1.8. RENOUELEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les membres sortants sont Messieurs WECHTLER et CLEMENTZ, titulaires
Madame NAUDIN et Monsieur GUELMINGER, suppléants

L'Assemblée Générale propose que le conseil de surveillance sont composé de huit membres, deux titulaires et six suppléants.

Les candidatures sont ouvertes, sont enregistrées celles de :

- Monsieur WECHTLER titulaire
- Madame NAUDIN, YVANKOWSKI et PIERRET suppléants } entrée 34
- Monsieur CLEMENT titulaire
- Madame MANGOLD, Messieurs GUELMINGER, MUSSLE, suppléants } entrée 36

Une résolution est mise aux voix.

MCF

AN/MJC Réf.	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE METZ PLAISANCE	26	04	78
		Jour	Mois	An
		P.V. n° 7		Page 3

- empièchement des bordures de soubassement
- implantation de végétaux sur la face avant du bâtiment.

Le Conseil de Surveillance précise qu'il est dans l'intérêt des sociétaires d'entreprendre des travaux d'entretien et d'envisager des améliorations dans la SCI, afin de garder un cadre agréable. Un choix sera à faire par les sociétaires lors du vote pour les travaux qui semblent prioritaires, les autres travaux pourront être entrepris ultérieurement.

Le Conseil de Surveillance informe d'autre part l'assemblée que plusieurs candidats se sont présentés pour le remplacement de Mr. et Mme PALENSUELA.

Il précise également être intervenu auprès du Crédit Immobilier pour qu'il fasse le nécessaire au sujet de l'étanchéité du parking afin que l'entreprise ZILLHART & STAUB fasse le nécessaire le plus rapidement possible.

1.3. APPROBATION DU BILAN 1976

Monsieur CHAGOT donne lecture du bilan arrêté au 31.12.1976 et le commente poste par poste.

Une résolution est mise aux voix.

1.4. APPROBATION DU BILAN 1977

Monsieur CHAGOT donne lecture du bilan arrêté au 31.12.1977, le commentant poste par poste.

Une résolution est mise aux voix.

1.5. TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Monsieur CHAGOT présente les différents devis qui ont été demandés :

- espaces verts, plantation troènes : GIRCOURT 4.854,53 TTC ✓
FRENKEL : 5.362,56 TTC

Une résolution est mise aux voix.

- aménagement des entrées : proposition de carrelages sur les murs (faces avant et arrière des bâtiments), REATO : 14.572,52 TTC
PIODI : 11.378,65 TTC ✓

Une résolution est mise aux voix.

- télévision : changement de l'antenne
entreprise BURG : 374,09 TTC ✓
entreprise BAZILE : 484,51 F

Les Sociétaires souhaitent une installation de la 2ème et 3ème chaîne allemande et des chaînes belges.

Une résolution est mise aux voix.

- fermeture du vide-ordures : l'entreprise FORTE a présenté un devis de 1.669,92 F.

Une résolution est mise aux voix.

- postes d'eau pour arrosage des pelouses.

FORTE, pour une alimentation de deux postes en tube galvanisé, propose un devis de 3.057,60 F

Une résolution est mise aux voix.

M MEF

2. RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE : TEXTES ET VOTES

n°	TEXTES	VOTES		
		POUR	CONTRE	ABST.
11	L'Assemblée Générale décide de confier les travaux d'empierrement des bordures sous le soubassement des entrées et plantations de troènes à l'entreprise REATO pour un montant TTC de 3.525,17 F.	52	5	
12	L'Assemblée Générale décide la pose de minuterie dans les caves et local à vélos par l'entreprise ELECTRO-FRANCK pour un montant TTC de 4.340,61 F.	57		
13	L'Assemblée Générale décide d'imputer le montant des travaux sur la somme restant dûe sur les pénalités de retard.	57		
14	L'Assemblée Générale prend acte, conformément aux dispositions légales, que les frais de Syndic seront calculés en fonction des arrêtés préfectoraux en vigueur.	53	1	3
15	L'Assemblée Générale donne tout pouvoir à la Gérante pour préparer toutes les formalités nécessaires à la dissolution de la S.C.I.	57		
16	Conformément aux dispositions des statuts, l'Assemblée Générale élit au fonction de Conseil de Surveillance : - entrée 34 : Mr. WECHTLER, titulaire Mme NAUDIN, Mrs YVANKOWSKI et PIERRET suppléants - entrée 36 : Mr. CLEMENT, titulaire Mme MANGOLD, Mrs GUERLINGER et MUSSLE suppléants.	57		

Le Président :

La Secrétaire :




A. NAZEYROLLAS.

Mme FREZET.



AN/MJC Réf.	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE METZ PLAISANCE	26 Jour	04 Mois	78 An
		P.V. n° 7		Page 5
2. RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE : TEXTES ET VOTES				
n°	TEXTES	POUR	VOTES CONTRE	ABST.
①	L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de Séance : Madame FREZET	57		
②	Le Bureau étant ainsi constitué, l'Assemblée Générale ayant vérifié la feuille de présence tenue à la disposition des Sociétaires, constate : · que 57 associés, porteurs de 60129 parts sont présents ou représentés · que tous les associés ayant été régulièrement convoqués, elle peut valablement délibérer · que l'ordre du jour a été adressé aux Sociétaires, ainsi que les documents suivants : bilans 76 et 77, global des charges 77	57		
③	L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du bilan arrêté à la date du 31.12.1976 et équilibré à la somme de 15.093.120,54 approuve ce bilan.	57		
④	L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du bilan arrêté à la date du 31.12.1977 et équilibré à la somme de 14.763.208,72 approuve ce bilan.	57		
X ⑤	L'Assemblée Générale décide de confier les travaux d'aménagement des espaces verts, plantations de troènes à l'entreprise GIRCOURT, pour un montant TTC de 4.854,53 F.	54	3	
X ⑥	L'Assemblée Générale décide de l'aménagement des entrées, en confiant les travaux à l'entreprise PIODI pour un montant TTC de 11.378,65 F.	56	1	
X ⑦	L'Assemblée Générale demande l'installation des deuxième et troisième chaînes allemandes ainsi que de la chaîne belge.	48	5	4
8.	L'Assemblée Générale refuse l'offre faite par l'entreprise FORTE concernant la fermeture du vide-ordure et demande à la Gérante de présenter un nouveau devis à la prochaine assemblée générale.	57		
9.	L'Assemblée Générale refuse l'installation de deux postes d'eau pour l'arrosage des pelouses.	57		
10.	L'Assemblée Générale refuse la création d'un mur de clôture pour délimiter l'aire de jeux.	57		NEF