MC/CZ Réf.	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "METZ PLAISANCE"	28 Jour	06 Mois	79 An
		P.V. n° 8		Page 1

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'an mil neuf cent soixante dix neuf , le Vingt huit juin , à 17 Heures 30

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 1 franc chacune, ayant son siège à Metz - 2 Place Saint Martin,

Se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire , au lieu suivant : Salle "Eglise St Famill

sur convocation de la Gérante, établie conformément aux statuts, faite par lettre recommandée en date du 20/06/79 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 CHAGOT.

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, 62 associés sur 99 , porteurs de 69.029 parts sur 100.000 et représentant 79 lots sur 122 sont présents ou représentés.

L'Assemblée Générale qui représente 62,62% des associés et 69,02 % 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 : Monsieur PRIBOSCHEK - C.I.M.
Monsieur HENNEQUIN - C.I.M.
Melle ZLOTNITZYNE - C.I.M.

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 1978 - 1 budget prévisionnel - 1 décompte individuel de charges 1978 - 1 décompte global de charges 1978 - 1 pouvoir en cas d'empêchement.

1. RAPPORT DE LA GERANTE
2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
3. APPROBATION DU BILAN AU 31.12.78
4. NOMINATION DU SYNDIC
5. FIXATION DE LA REMUNERATION SYNDIC
6. PRESENTATION DU BUDGET PREVISIONNEL 1979
7. FIXATION DES ACOMPTES MENSUELS SUR CHARGES
8. NOMINATION DU CONSEIL SYNDICAL
9. QUESTIONS DIVERSES.

Le présent procès-verbal comporte : le texte des rapports présentés, un résumé succint 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.

nc ycf

1. RAPPORTS PRESENTES ET EXPOSE SOMMAIRE DES DISCUSSIONS

1.1. RAPPORT DE LA GERANTE

Vous avez reçu le global des charges de 1978, nous vous informons qu'une majoration de 8 % a été constatée par rapport aux charges de 1977.

Nous considérons donc que, compte tenu des augmentations de prix enregistrées au cours de l'année 1978, cette augmentation n'est pas excessive, mais nous jugeons utile de réviser les acomptes sur charges qui avaient été votés lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 1976, en prévision des augmentations des coûts du gaz et de l'électricité, ceci à partir du 1er juillet 1979.

Enumération des nouvelles sommes par type d'appartement :

STUDIO	240,- F
2 PIECES	300,- F
3 PIECES	360,- F
4 PIECES	420,- F
5 PIECES	480,- F

Nous avons reçu plusieurs lettres de votre Conseil Syndical nous précisant que certains locataires ne respectaient pas le règlement intérieur et nous avons fait le nécessaire auprès des différents propriétaires, dans l'intérêt de la Copropriété ; toutes ces réclamations sont à ce jour traitées.

1.2. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance précise que malgré les difficultés de la tâche, le Syndic s'acquitte fort bien des problèmes.Il seconde trés bien le Conseil de surveillance, qui souhaite continuer cette collaboration.

Les différentes résolutions de l'Assemblée Générale ordinaire du 26 juin 1978 ont été respectées ; nous espèrons qu'elles auront donné satisfaction.

Le Conseil de surveillance regrette que si peu de propriétaires participent à la vie de l'immeuble et limitent leur horizon à l'entrée de leur partie privative ; il invite l'ensemble à une vigilance concernant la surveillance et le respect de la règlementation collective.

Il demande aux présents de poser le maximum de questions et d'exposer leurssuggestions allant dans l'interêt de tous.

a) Les résolutions N° 8 - 9 - 10 de notre dernière assemblée ayant été refusées, il importe de les remettre en cause.

b) Réclamation n'ayant pas abouti :

Lettre du 22.02.79 relative au manque de respect del'article 7 du règlement de copropriété.

c) Déclarations de sinistre aux assurances :

Le conseil de surveillance précise qu'en cas de sinistre dans les parties privatives, le propriétaire est tenu d'aviser en même temps, afin d'éviter toute prescription, le Syndic pour ce qui concerne son assurance immeuble et son assureur mobilier.

MC MC

Lettre du 28 mai 1979 :

Dans le cadre de l'assurance Maître d'Ouvrage règlée le 26/05/75 (37.181,71 F) nous réclamons la prise en charge du coût des travaux nécessaires à la remise en état du revêtement des halls "granito poli grosse brêches" qui se fendille sur deux mètres au N° 34 et sur toute la longueur du hall au N° 36.
Quelle que soit la décision prise par l'assureur, nous en demandons notification pour l'insérer dans notre dossier et donner suite.

Nous notifiions également le dégât des eaux important à la suite du sinistre du 26/06/79 ayant endommagé toute la frise du plafond du hall d'entrée au N° 36, entraîné des frais supplémentaires pour l'entretien des deux ascenseurs de cette même entrée et une révision par l'E.D.F. des installations.
Là également nous désirons notification des décisions prises par l'assureur.

Répercussion des sinistres sur les tâches des concièrge :

Outre le dégât des eaux du 26/06/79, le suicide de Monsieur EBERLE, locataire d'un 2 pièces au 3ième étage du N° 36 et le dégât des eaux subi par la rupture d'un tuyau dans la cave de Mademoiselle MIH au rez-de-chaussée du N° 36, ont entraîné nos concièrges , Monsieur et Madame LISCO à faire un certain nombre d'heures supplémentaires, pour lesquelles ils n'ont jamais été rétribués.

Il serait normal que l'assurance par votre intermédiaire, dédommage ce personnel, car cela dépassait largement leurs heures normales de travail :

Pour le dégât du 26/06 trois heures supplémentaires ont été effectuées,
pour Monsieur EBERLE, cela a duré de 21 Heures à 2heures du matin,
pour Mademoiselle MIH cela a duré de 20 Heures 30 à 23 Heures.

d) Fonctionnement du chauffage :

Loin de négliger cette partie importante de notre service, nous rappelons notre lettre du 08/06/79 par laquelle nous demandions d'être consultés avant l'interruption du chauffage.

Nous constatons depuis trois années consécutives que le beau temps tarde à venir et nous impose une période de chauffe plus ou moins longue.
Cependant, nous estimons préférable de modérer le chauffage, plutôt que de l'interrompre pour le remettre en marche, cela étant plus onéreux.
En 1979 cet engagement n'a pas été respecté.

Monsieur CHAGOT n'est pas d'accord sur ce principe et s'en explique.

Ces mesures interessant soit l'interruption soit la remise en service du chauffage nous demandons à Monsieur CHAGOT que nous, les payeurs, puissions lui communiquer nos ordres.

En ce qui concerne la mauvaise régulation du chauffage, c'est-à-dire trop puissant dans certains appartements et trop faible dans d'autres, des tests par appartement son préconisés mais aucune décision ferme à ce propos n'a été prise.

e) Désinsectisation :

Certains propriétaires ont des blattes dans leur appartement.

Le problème est à savoir si une désinsectisation générale s'impose, car il faut que tout le monde y consente.

MC

f) Travaux de réfection de la porte d'entrée du hall N° 36

Se référant aux articles 11 et 12 du règlement de copropriété Monsieur CLEMENT demande, s'il ne serait pas possible, dans un esprit de solidarité, d'imputer la dépense à l'ensemble des copropriétaires.

Trés peu de propriétaires du N° 34 étant d'accord, les propriétaires du N° 36 se voient donc imputer les frais en totalité.

1.3. APPROBATION DU BILAN AU 31.12.78

Monsieur CHAGOT donne lecture du bilan arrêté au 31 Décembre 1978 et le commente poste par poste.

Une résolution est mise aux voix.

1.4. NOMINATION DU SYNDIC

Monsieur CHAGOT précise que la Société Anonyme Départementale de Crédit Immobilier de la Moselle est disposée, si les sociétaires le désirent, a assumer la fonction de Syndic. Il remercie le Conseil de Surveillance pour le travail important qu'il a effectué au cours de son mandat.

Une résolution est mise au voix.

1.5. FIXATION DE LA REMUNERATION SYNDIC

Conformément à l'ordonnance du 30 juin 1945, la rémunération sera calculée en fonction des arrêtés préfectoraux en vigueur.

Une résolution est mise aux voix.

1.6. PRESENTATION DU BUDGET PREVISIONNEL 1979

Monsieur CHAGOT présente le Budget Prévisionnel 1979 qui a été transmis à tous les copropriétaires et le commente poste par poste.

Une résolution est mise aux voix.

1.7. FIXATION DES ACOMPTES MENSUELS SUR CHARGES

Compte tenu des augmentations connues à ce jour, nous proposons aux copropriétaires les acomptes suivant à compter du 01/07/79 :

STUDIO	240,00	F
2 PIECES	300,00	F
3 PIECES	360,00	F
4 PIECES	420,00	F
5 PIECES	480,00	F

Une résolution est mise aux voix.

MC MG

1.8. NOMINATION DU CONSEIL SYNDICAL

Les membres sortants sont :

Madame NAUDIN et Monsieur CLEMENT, titulaires
Monsieur WECHTLER, Madame YVANKOWSKI, Monsieur PIERRET, suppléants entrée 34
Madame MANGOLD, Madame MUSSLE, Monsieur GUELMINGER, suppléants entrée 36.

Une résolution est mise aux voix.

1.9. QUESTIONS DIVERSES

Monsieur CHAGOT présente les résolutions N° 8 - 9 - 10 de la dernière Assemblée qui sont à nouveau refusées.

Aucune résolution à l'ordre du jour dans le cadre de réalisations nouvelles. si ce n'est de revoir les problèmes de chauffage et de désinsectisation.

nc tcf

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

n°	TEXTES	VOTES POUR	CONTRE	ABST.
1	L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de Séance : Madame FREZET			
2.	Le Bureau étant ainsi constitué, l'Assemblée Générale ayant vérifié la feuille de présence tenue à la disposition des Sociétaires, constate : . que 62 associés, porteurs de 69.029 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 : 1 bilan 1978 - 1 budget prévisionnel - 1 décompte individuel de charges 1978 - 1 décompte global de charges - 1 pouvoir en cas d'empêchement.			
3	L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du bilan arrêté au 31.12.78 et équilibré à la somme de F 15.054.599,47 approuve ce bilan.	62		
4	L'Assemblée Générale prend note que la S.A.D.CI.M. assumera la fonction de Syndic.	62		
5	L'Assemblée Générale prend note que la rémunération Syndic sera calculée en fonction des arrêtés préfectoraux en vigueur.	62		
6	l'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du budget prévisionnel équilibré à la somme de F 518.400,- approuve ce budget.	62		
7	L'Assemblée Générale prend acte de l'augmentation des acomptes sur charges qui sont fixés à : - STUDIO 240,- F - 2 PIECES 300,- F - 3 PIECES 360,- F - 4 PIECES 420,- F - 5 PIECES 480,- F	62		

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

n°	TEXTES	VOTES POUR	CONTRE	ABST.
8	L'Assemblée Générale nomme aux fonctions de Conseil Syndical : ENTREE N° 34 - TITULAIRE : Madame NAUDIN - SUPPLEANTS : Monsieur WECHTLER Madame YVANKOWSKI Monsieur PIERRET ENTREE N° 36 - TITULAIRE : Monsieur CLEMENT - SUPPLEANTS : Madame MANGOLD Madame MUSSLE Monsieur GUELMINGER.	62		

Le Président : M. CHAGOT

Le Secrétaire : Mme FREZET.