

MC/CZ	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	25	03	80
RÉF.	"METZ PLAISANCE"	Jour	Mois	An
		P.V. n° 9		Page 1

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE

L'an mil neuf cent quatre vingt , le vingt cinq mars , 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,

Foyer Ste Famille

Se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire , au lieu suivant : à METZ

sur convocation de la Gérante, établie conformément aux statuts, faite par lettre recommandée en date du 11 mars 80 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 Michel

Présidente

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

Le Bureau étant ainsi constitué, le Président constate que, d'après la feuille de présence, 53 associés sur 98 , porteurs de 58.319 parts sur 100.000 et représentant 66 lots sur 122 sont présents ou représentés.

L'Assemblée Générale qui représente 54,08% des associés et 58,32 % 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 : Melle ZLOTNITZYNE Catherine - Secrétaire

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 décompte individuel de charges, 1 décompte global de charges de l'année 79, 1 budget prévisionnel 1980, 1 bilan 1979, 1 pouvoir.

- |  |  |
|--|--|
| 1. Constitution du bureau  | 9. Travaux d'entretien de la résidence               |
| 2. Rapport du Syndic   | 10. Autorisation concernant la fermeture des loggias |
| 3. Rapport du Conseil Syndical   | 11. Questions diverses.                              |
| 4. Présentation des comptes de gestion arrêtés au 31.12.79                       |  |
| 5. Présentation du budget prévisionnel et modification des acomptes sur charges, |  |
| 6. Renouvellement du mandat de Syndic  |  |
| 7. Renouvellement des membres du Conseil Syndical                                |  |
| 8. Devis d'équilibrage du chauffage  |  |

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.

MC/CZ Réf.	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "METZ PLAISANCE"	25	03	80
		Jour	Mois	An
		P.V. n° 9		Page 2

## 1. RAPPORTS PRESENTES ET EXPOSE SOMMAIRE DES DISCUSSIONS

### 1.2. RAPPORT DU SYNDIC

Monsieur CHAGOT remercie tout d'abord le Conseil Syndical pour le travail réalisé et pour la collaboration que nous avons trouvé auprès d'eux dans le courant de l'année 1979. Comme vous avez pu le constater, nous avons subi une augmentation très importante par rapport à l'année 1978. Les principales augmentations sont dues :

- au chauffage : 25 % du 01.01.79 au 31.12.79
- à l'eau froide : 26 % " "
- à l'électricité :

l'U.E.M. nous a signalé qu'une erreur de comptage avait été faite depuis les premiers relevés effectués. En effet, les consommations devaient être multipliées par le coefficient 1,5 alors qu'elles avaient été facturées sur coefficient 1. Ceci explique le dépassement très important que nous avons sur le poste électricité. Sur le plan juridique, ce rappel n'est pas contestable. En accord avec le Conseil Syndical, nous avons donc décidé de ne pas entamer de poursuite à l'encontre de l'U.E.M.

### 1.3. RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical précise qu'il n'a pas d'observation particulière à formuler sur les comptes de l'exercice 1979. Il demande au gérant de proposer ce soir à l'Assemblée Générale, les différentes possibilités qui existeraient pour entreprendre des travaux permettant des économies.

### 1.4. PRESENTATION DES COMPTES DE GESTION ARRETES AU 31.12.79

Monsieur CHAGOT donne lecture du bilan arrêté à la date du 31.12.79, le commentant compte par poste et répond aux questions des copropriétaires.

Une résolution est mise aux voix.

### 1.5. PRESENTATION DU BUDGET PREVISIONNEL ET MODIFICATION DES ACOMPTES SUR CHARGES

Monsieur CHAGOT donne lecture du budget prévisionnel, le commentant poste par poste par poste.

Une résolution est mise aux voix.

### 1.6. RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

#### Entrée N°34

Démisionnaires : Mme NAUDIN - Mme IVANKOWSKI

Se présentent : Mr WECHTLER - titulaire  
Mr PIERRET - Suppléant  
Mr LIPERA - Suppléant  
Mr GIRARDOT - Suppléant

#### Entrée N°36

Se représentent : Mr CLEMENT - Titulaire  
Mme MANGOLD - Suppléant  
Mme MUSSLE - Suppléant  
Mr GUELMINGER - Suppléant

MC Hg

MC/CZ Réf.	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "METZ PLAISANCE"	25	03	80
		Jour	Mois	An
		P.V. n° 9	Page 3	

### 1.7. RENOUELEMENT DU MANDAT DE SYNDIC

Si les copropriétaires le désirent, le CIM continuera à remplir cette fonction.

Les frais de gestion seront calculés en fonction du barème préfectoral.  
La société étant dissoute, la T.V.A. est calculée sur les frais de gestion.

Une résolution est mise aux voix.

### 1.8. DEVIS D'EQUILIBRAGE DU CHAUFFAGE

Suite à la demande du Conseil Syndical, nous avons demandé un devis d'équilibrage à la Société COFRETH.

L'équilibrage permet d'obtenir des températures identiques dans les logements.  
Le prix est de F 16.837,49 T.T.C.

Monsieur CHAGOT précise qu'il a contacté le CNET HLM (Organisme agréé pour les économies d'énergie) et qu'il lui a demandé de bien vouloir faire une visite de la résidence, ceci afin de procéder à un diagnostic sur les travaux à réaliser permettant une économie d'énergie.

Une étude très précise doit être effectuée en fonction du prix de ces travaux, des économies à envisager et de l'amortissement de ces dépenses.

Cette étude est réalisée gratuitement par cet organisme. Nous n'avons par contre, pu obtenir une date pour cette étude, vu le nombre important d'appartements à étudier.

Une résolution est mise aux voix.

### Compteur d'eau froide

Compte tenu de l'augmentation importante du prix du M<sup>3</sup>, Monsieur CHAGOT précise qu'il y a possibilité d'installer des compteurs d'eau froide.

Un projet de loi est actuellement déposé pour que la majorité nécessaire à adopter cette modification soit ramenée à 75 %.

Nous évoquerons donc ce problème lors de la prochaine Assemblée Générale.

### Comptage Individuel de Chauffage

Une loi précise que pour les immeubles collectifs, des dispositions devront être prises pour obtenir un comptage individuel. La répartition sera effectuée de la manière suivante :

- 40 % de la consommation totale répartis en fonction des millièmes actuellement utilisés,
- 60 % en fonction des quantités de chaleur utilisées sur les appareils posés sur chacun des radiateurs.

Pour la prochaine Assemblée, nous demandons un devis relatif au prix de la pose et des relevés de ces appareils.

MC/CZ Réf.	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "METZ PLAISANCE"	25	03	80
		Jour	Mois	An
		P.V. n° 9	Page 4	

#### I.9. TRAVAUX D'ENTRETIEN DE LA RESIDENCE

- Travaux de couverture du Zinc sous-bassement côté parking :

Madame NAUDIN a obtenu un devis d'une entreprise pour un montant de F 2.097,61 T.T.C.

Une résolution est mise aux voix.

Le Conseil de Surveillance nous a demandé deux autres devis pour les portes de garages. :

Nous en avons obtenu un de l'entreprise BUSSAGLIA, pour un montant de F 1.704,- T.T.C.

Une résolution est mise aux voix.

Nous avons également obtenu un devis de l'entreprise BUSSAGLIA relatif aux Gardes-Corps Extérieurs Parkings pour un montant de F 6.997,- T.T.C.

Une résolution est mise aux voix.

Monsieur CHAGOT précise que l'entreprise BUSSAGLIA est une entreprise sérieuse et qu'il s'engage à la faire intervenir immédiatement, si un problème quelconque se posait après qu'elle ait exécuté les travaux demandés.

#### I.10. AUTORISATION CONCERNANT LA FERMETURE DES LOGGIAS

Melle MANGOLD a envoyé un devis au CIM.

Nous ne pouvions lui donner notre accord sans l'avis de l'architecte ; celui-ci nous l'a transmis dernièrement.

Ces travaux seront à exécuter en harmonie avec l'ensemble de la résidence.

Il est bien évident qu'une personne exécutant ces travaux sans respecter le descriptif est en faute.

Monsieur CHAGOT demande à la copropriété de donner son accord pour les aménagements demandés par les personnes intéressées.

Une résolution est mise aux voix.

#### I.11 QUESTIONS DIVERSES

Problème du carrelage posé dans certains appartements :

Monsieur CHAGOT précise que les copropriétaires peuvent poser du carrelage dans leur appartement, sous réserve qu'une chappe isolante soit installée en dessous.  
L'architecte peut donner toutes les normes techniques aux personnes intéressées.

Problème des parkings :

Il y a 24 parkings dans la SCI.

Me *te*

MC/CZ Réf.	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "METZ PLAISANCE"	25	03	80
		Jour	Mois	An
		P.V. n° 9		Page 5

En 1976 l'assemblée Générale a donné tout pouvoir au Conseil de Surveillance pour signer l'acte d'achat des parkings.  
Madame IVANKOWSKI précise que cette décision ne pouvait être prise que par une Assemblée Générale Extraordinaire et que la double majorité devait être requise.

Monsieur CHAGOT précise à son tour que les parkings peuvent être vendus au prix du décompte définitif, soit 2.700,- F le parking et que le CIM est décidé à accorder un prêt à la copropriété sur 5 ans :

- soit on fait une répartition au millième
- soit par 120

Cela coûterait environ 110 F annuellement par appartement pendant 5 ans.

Si la copropriété n'achète pas ces parkings, nous les fermerons.

Les copropriétaires désirant acheter personnellement un parking, peuvent passer au CIM ; nous vous précisons cependant que si l'année prochaine l'assemblée générale décidait d'acheter la totalité, vous serez obligés de supporter votre part.

#### Problème Assurance

Nous sommes actuellement assurés au FOYER

Monsieur CHAGOT précise qu'en ce qui concerne les problèmes de carrelage, ils relèvent de l'assurance Maître d'Ouvrage ; celle-ci est d'une durée de 10 ans à compter de la réception des travaux.

L'expert est passé pour les fissures et son rapport précise qu'elles n'entrent pas dans le cadre de la garantie décennale, car elles ne mettent en cause ni la solidité ni la stabilité de l'immeuble.

#### Problème du sous-plafond

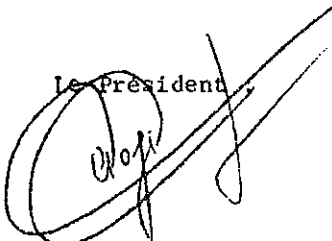
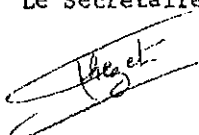
L'expert est passé et dit que cela provient d'un problème de construction et non de dégradations. Nous lui avons demandé de bien vouloir revoir sa position.

Une deuxième déclaration a été faite.

MC

MC

MC/CZ	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE	25	03	80
Réf.	"METZ PLAISANCE"	Jour	Mois	An
		P.V. n° 9		Page 6
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 :			
2.	Le Bureau étant ainsi constitué, l'Assemblée Générale ayant vérifié la feuille de présence tenue à la disposition des Sociétaires, constate : <ul style="list-style-type: none"> <li>. que 53 associés, porteurs de 58.319 parts sont présents ou représentés</li> <li>. que tous les associés ayant été régulièrement convoqués, elle peut valablement délibérer</li> <li>. que l'ordre du jour a été adressé aux Sociétaires, ainsi que les documents suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 décompte individuel de charges,</li> <li>- 1 décompte global de charges de l'année 1979,</li> <li>- 1 budget prévisionnel 1980,</li> <li>- 1 bilan 1979,</li> <li>- 1 pouvoir.</li> </ul> </li> </ul>			
3.	L'Assemblée Générale après avoir entendu le rapport de la Gérante, approuve les comptes de gestion arrêtés au 31.12.79 et s'élevant à la somme de <u>F 14.809.174,05</u>	98		
4.	L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel de l'année 1980 s'élevant à <u>679.680 F</u> et donne son accord pour que les acomptes mensuels sur charges soient portés à compter du 01.04.80 à : 310 F pour le studio 400 F pour le 2 pièces 470 F pour le 3 pièces 550 F pour le 4 pièces 630 F pour le 5 pièces.	98		
5.	L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de Syndic à la S.A.D. de Crédit Immobilier et ce pour l'année 1980. La rémunération de Syndic sera calculée en fonction des tarifs préfectoraux en vigueur.	98		
7.	L'Assemblée Générale nomme aux fonctions de Conseil Syndical : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mr. WECHTLER - Titulaire</li> <li>Mr. PIERRET - Suppléant</li> <li>Mr. LIPERA - Suppléant</li> <li>Mr. GIRARDOT - Suppléant</li> </ul> <p style="text-align: center;"><u>pour l'entrée 34</u></p>	98		

MC/CZ Réf.	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "METZ PLAISANCE"		25 Jour	03 Mois	80 An	
			P.V. n° 9		Page 6	
2. RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE : TEXTES ET VOTES						
n°	TEXTES	POUR	VOTES CONTRE	ABST.		
	- Mr; CLEMENT - Titulaire Mme MANGOLD - Suppléant Mme MUSSLE - Suppléant Mr. GUELMINGER - Suppléant <p style="text-align: center;"><u>pour l'entrée 36</u></p>	96	2			
8.	L'Assemblée Générale accepte le devis d'équilibrage, sous réserve de l'avis technique donné par le CNET HLM, pour un prix révisable de <u>F 16.837,49.</u>	78	19			
9.	L'Assemblée Générale accepte le devis présenté par Mme NAUDIN, relatif aux travaux de couverture, d'un montant de <u>F 2.097,61 T.T.C.</u>	98				
10.	L'Assemblée Générale accepte le devis de l'entreprise BUSSAGLIA, en ce qui concerne les portes de garages, d'un montant de <u>F 1.704,00 T.T.C.</u>	98				
11.	L'Assemblée Générale accepte le devis de l'entreprise BUSSAGLIA, en ce qui concerne les gardes-corps extérieurs parkings, pour un montant de <u>F 6.997,00 T.T.C.</u>	98				
12.	L'Assemblée Générale donne accord aux sociétaires désirant fermer leur loggia, à condition toutefois que les travaux soient effectués en conformité avec le descriptif de l'architecte.	98				
Le Président :  Mr. CHAGOT		Le Secrétaire :  Mme FREZET				