



IMMO DE FRANCE COTE D'AZUR

SAS au capital de 2 886 982,00 €uros - RCS 528 530 306

Siège social : 1, rue Maréchal Joffre - 06000 NICE

MOUGINS

9, place du Château

Tél : 04 93 64 29 20 - Fax : 04 93 64 31 13

06250 MOUGINS-LE-HAUT

N° TVA intracommunautaire FR 24 528530306 - Carte professionnelle 06052016000008213 délivrée par la CCI des Alpes Maritimes

Garanties : GALIAN 89 rue la Boétie - 75008 PARIS - CAUTIALIS Tour Kupka B - 16 rue Hoche - 92800 PUTEAUX

www.immodefrance-alpesmaritimes.com

CONVOCAZIONE ASSEMBLEE GENERALE SUPPLEMENTAIRE

Réf. Immeuble :
CI MOUGINS LE HAUT-ASLP

AFUL ou ASL
Nos Références
0106/AG1520

LETTRÉ RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

Madame, Monsieur,

Nous vous invitons à participer à l'Assemblée Générale des membres de votre Association ci-dessus référencée qui se tiendra, le :

MERCREDI 9 JANVIER 2019 à 17 H 30
à l'adresse suivante

**CENTRE CULTUREL LE CHATEAU
PLACE DU CHATEAU
06250 MOUGINS-LE-HAUT**

A l'effet de délibérer sur l'ordre du jour ci-après énuméré.

Au cas où vous ne pourriez assister à la présente Assemblée Générale, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir utiliser le pouvoir joint, au nom d'un mandataire de votre choix, étant précisé que le (président ou directeur ou gestionnaire-trésorier...) que nous sommes, ne peut accepter de procuration.

En fin de séance il sera procédé à l'examen sans vote des différentes questions intéressant la gestion de l'association.

Comptant sur votre présence,

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Directeur
JJ. SCIARRA

PIECES JUSTIFICATIVES : Convocation – Pouvoir – Pièces Annexes.

CI MOUGINS LE HAUT-ASLP

ASSEMBLEE DU MERCREDI 9 JANVIER 2019 à 17 H 30

ORDRE DU JOUR

- 1) **Election du président de séance.**
- 2) **Présentation du projet d'occupation du Centre Culturel.**
- 3) **Implantation des 3 entités.**
- 4) **Convention et contrat de location.**
- 5) **Montant de la redevance et du loyer.**
- 6) **Décision à prendre quant à l'acceptation du projet d'implantation de la SARL PRIME au Centre Culturel.**
- 7) **Décision à prendre quant à l'acceptation du projet d'implantation d'IMMO DE FRANCE au Centre Culturel.**
- 8) **Décision à prendre quant au budget à engager pour réaliser les travaux nécessaires à la réalisation du projet d'implantation au Centre Culturel.**

PROJETS DE RESOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION

Election du président de séance.

Président : **Mr J.J. SCIARRA**, IMMO DE FRANCE, conformément aux statuts.

Sont élus à l'unanimité des présents et représentés **totalisant... voix sur...**

Assesseur :

Secrétaire : **IMMO de France** représentée par **David LEA**

DEUXIEME RESOLUTION

Présentation du projet d'occupation du Centre Culturel.

Il convient de rappeler que l'Assemblée Générale du 23 Février 2017 avait décidé de modifier la destination du Centre Culturel en l'étendant aux activités commerciales et professionnelles.

Lors de l'Assemblée générale du 22 Février 2018, il avait été évoqué la demande de la Société PRIME d'occuper une partie des locaux pour exercer son activité de formation professionnelle pour agents de sécurité du lundi au vendredi de 8h à 18h.

Les formations peuvent durer entre 1 jour et 1 mois pour 12 stagiaires au maximum.

Comme cela avait été le cas pour l'association de danse, une des préoccupations, avant de pouvoir envisager une occupation au Centre Culturel, résidait dans l'obligation de travaux liés à l'accessibilité pour les personnes handicapées.

Un audit et un dossier ont été constitués afin d'obtenir une dérogation pour l'accessibilité. Après certaines difficultés et des longueurs dans le traitement du dossier, nous avons pu obtenir une dérogation le 30 octobre 2018, nous permettant d'éviter la création d'un ascenseur ou d'un monte fauteuil lors de la présentation du dossier en Préfecture. Il restera, cependant, à prévoir d'autres travaux d'accessibilité pour les personnes handicapées qui seront présentés par la suite. Cette décision a permis de poursuivre l'étude de l'occupation du centre culturel.

Récemment, IMMO DE FRANCE a également fait part de son intérêt pour s'installer dans l'ancien bureau de vente.

Lors du CCD du 15 Octobre 2018, il a été décidé de la mise en location de l'ex-appartement de fonction. Certains travaux, de mise en conformité et de ventilation, seront nécessaires.

Un des impératifs énoncés était de pouvoir concilier l'installation des deux entités et une salle de réunion pour l'ASLP.

Il a été également évoqué les types de contrat possibles.

Lors du CCD du 28 novembre 2018 en présence des dirigeants de PRIME et d'IMMO DE FRANCE, un nouveau projet d'implantation des locaux a été présenté. Un accord de principe a été trouvé s'agissant des contrats de location et des travaux à réaliser afin d'être présenté à cette Assemblée Générale.

Les représentants de l'ASLP présents ou représentés à cette Assemblée générale doivent se prononcer sur :

- Le plan d'implantation des locaux de PRIME, de IMMO DE France et de l'ASLP
- Les contrats proposés pour PRIME et IMMO DE France et le montant des loyers.
- Les travaux à réaliser et leurs financements.

TROISIEME RESOLUTION

Implantation des 3 entités.

Un plan précisant les surfaces occupées par les Sociétés PRIME et IMMO est joint à la convocation (voir PLAN).

➤ La Société PRIME souhaite s'implanter dans la grande salle blanche et dans l'appartement témoin (zone JAUNE). La superficie totale est de 246.32 m². Il aura lieu de prévoir un accès sur la grande terrasse. (Voir plan PRIME)

➤ La Société IMMO souhaite s'implanter dans l'ancien bureau de vente (zone BLEUE). La superficie totale est de 180.69 m².

➤ L'ASLP transformera les deux halls d'entrée en salle de réunion. (zone VERTE). La superficie totale est de 62.83 m².

Ces superficies ont été calculées par le cabinet STEF.GOZZI le 04 Mars 2012.

En ce qui concerne le stationnement, la Société PRIME a besoin de 3 emplacements de stationnement et la Société IMMO DE France a besoin également de 3 emplacements de stationnement.

Ces stationnements seront aménagés sur la zone gravillonnée appartenant à l'ASLP, en face du Centre Culturel.

QUATRIEME RESOLUTION

Convention et contrat de location.

Lors du CCD du 28 novembre 2018 en présence des parties, il a été proposé d'établir les contrats suivants :

Pour la SARL PRIME :

Compte tenu de la récente création de la SARL PRIME, le CCD a souhaité opter pour une convention de mise à disposition et non pour un bail commercial.

Il a été convenu avec la Société PRIME une convention d'une durée de 5 ans avec reconduction pour une durée de 5 ans et avec un préavis d'un an en cas de résiliation.

Cette convention a un caractère précaire et se trouve être moins contraignante pour l'ASLP.

Pour IMMO DE FRANCE :

Du fait de la nature juridique de son activité, IMMO DE France a impérativement besoin d'un bail commercial.

Le bail commercial aura une durée de 9 ans.

Il sera donné de plus amples explications lors de l'Assemblée Générale.

CINQUIEME RESOLUTION

Montant de la redevance et du loyer.

Lors du CCD du 28 novembre 2018, il a été convenu de prendre comme base de calcul 7€ du m² compte-tenu de l'évaluation des locaux. Le montant de la redevance et du loyer se présente de la manière suivante :

Pour la SARL PRIME :

Il est important de préciser que compte tenu de la précarité du contrat de mise à disposition, il convient d'appliquer une dévalorisation de 20%.

Le montant de la redevance sera calculé ainsi :

246.32 m2 x 7€ -20% soit 1.379,39 € par mois.

La SARL PRIME souhaite bénéficier d'un étalement du loyer sur la première période de 5 ans de la manière suivante :

- 1 000€ la 1^{ère} année
- 1 100€ la 2^{ème} année
- 1 200€ la 3^{ème} année
- 1 379.39€ la 4^{ème} année

Il faudra ajouter à cette redevance le paiement de la taxe foncière proportionnellement à la superficie.

Pour IMMO DE FRANCE :

Le montant du loyer sera calculé ainsi :

180.69 m2 x 7€ soit 1.264,83 € par mois.

Il faudra ajouter à ce loyer le paiement de la taxe foncière proportionnellement à la superficie et des charges locatives.

SIXIEME RESOLUTION

Décision à prendre quant à l'acceptation du projet d'implantation de la SARL PRIME au Centre Culturel.

L'ASLP, après en avoir délibéré, approuve :

- L'implantation de la SARL PRIME dans la grande salle blanche et dans l'appartement témoin conformément au plan joint (zone JAUNE). La superficie totale est de 246.32 m2.
- La souscription d'une convention de mise à disposition pour une durée de 5 ans avec reconduction pour une durée de 5 ans et avec un préavis d'un an en cas de résiliation.
- La redevance de 1.379,39 € par mois et accepte un étalement de la redevance de la manière suivante :
 - 1 000€ la 1^{ère} année
 - 1 100€ la 2^{ème} année
 - 1 200€ la 3^{ème} année
 - 1 379.39€ la 4^{ème} année
- Il faudra ajouter à cette redevance le paiement de la taxe foncière proportionnellement à la superficie.

SEPTIEME RESOLUTION

Décision à prendre quant à l'acceptation du projet d'implantation d'IMMO DE FRANCE au Centre Culturel.

L'ASLP, après en avoir délibéré, approuve :

- L'implantation d'IMMO DE FRANCE dans l'ancien bureau de vente conformément au plan joint (zone BLEUE). La superficie totale est de 180.69 m2.
- La souscription d'un bail commercial pour une durée de 9 ans.
- Le loyer de 1.264,83 € par mois.

- Il faudra ajouter à cette redevance le paiement de la taxe foncière proportionnellement à la superficie et des charges locatives.

HUITIEME RESOLUTION

Décision à prendre quant au budget à engager pour réaliser les travaux nécessaires à la réalisation du projet d'implantation au Centre Culturel.

Un tableau récapitulatif du budget prévisionnel pour chaque poste de travaux est joint à la convocation.

Il présente la liste des plus gros travaux à envisager à l'appui de devis en notre possession.

Compte tenu des délais impartis entre la décision du CCD et la date de tenue de l'AG que nous avons voulu rapide car la SARL PRIME voudrait démarrer son activité à la fin du 1^{er} trimestre 2019, nous vous précisions que d'autres devis seront demandés.

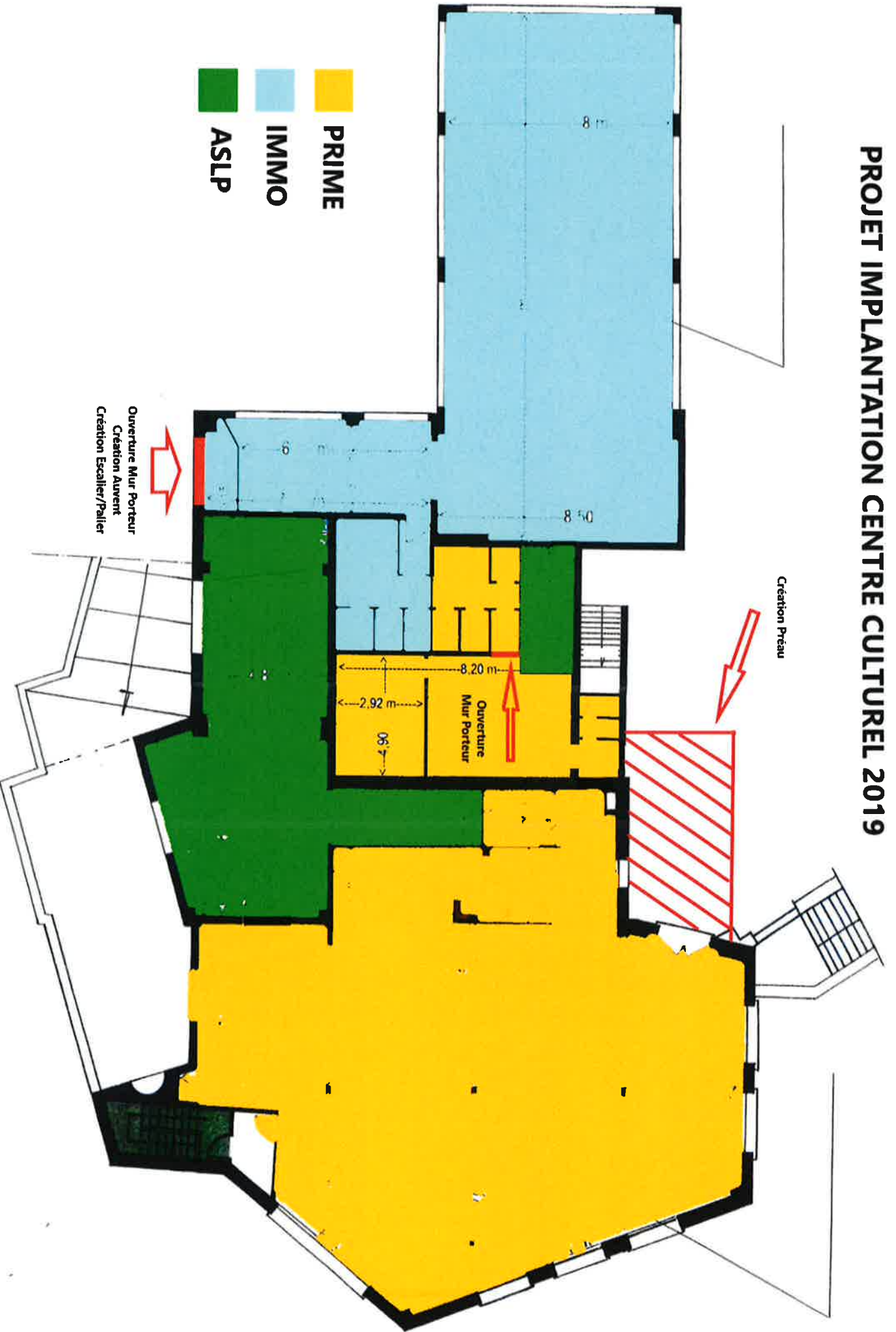
Vous trouverez également dans le tableau, le montant des sommes détenues par l'ASLP provenant du compte George V et des provisions de taxes.

Une indication du coût par type d'appartement est indiquée.

Enfin, le temps d'amortissement est également précisé.

L'ASLP, après en avoir délibéré, approuve un budget de..... pour la réalisation des travaux permettant la réalisation du projet d'implantation de la SARL PRIME et d'IMMO DE France.

PROJET IMPLANTATION CENTRE CULTUREL 2019



PLAN DE MASSE



LOCALISATION	TRAVAUX	MONTANT
P R I M E	Remplacement fenêtres	22 000,00 €
	Climatisation	5 280,73 €
		3 871,41 €
		7 008,02 €
	Démolition appartement témoin	600,00 €
	Etude ouverture voile béton entre appt témoin et wc	3 000,00 €
	Travaux ouverture voile béton entre appt témoin et wc	6 043,40 €
	Hon mission de direction	2 400,00 €
	Pose main courante escalier arrière	720,00 €
Création préau coté terrasse	24 149,40 €	
I M M O	Remplacement fenêtres	10 000,00 €
		27 177,98 €
		10 500,00 €
		8 000,00 €
	Installation clim/chauffage	4 229,08 €
		7 507,60 €
		5 912,69 €
	Réfection petite terrasse	6 270,00 €
	Etude ouverture voile béton pour création entrée bureau	2 700,00 €
	Permis de construire ouverture façade	1 800,00 €
Travaux ouverture voile béton + création escalier entrée bureau	20 044,20 €	
Hon mission de direction	2 400,00 €	
Hon changement de destination des locaux	3 000,00 €	
A S L P	Réfection colonne montante pour créer 3 abonnements	3 000,00 €
	Démolition du puits	offert
	Réfection électricité salle de réunion	6 000,00 €
	Réfection climatisation salle de réunion	3 604,30 €
	Garde-corps escalier en pas d'âne	6 000,00 €
	Remise en état terrasse commune	80 052,00 €
	remise en état palier/escalier pas d'anes	6 043,40 €
	Travaux PMR	8 500,00 €
	VMC	1 640,87 €
	Création wc/cuisine	1 200,00 €
	Fermeture pour WC/cuisine	4 000,00 €
	Souscription DO	5 000,00 €
	Imprévus	10 000,00 €
	TOTAL	319 655,08 €
Arrondi à	320 000,00 €	

FONDS DISPONIBLES

Compte GV	128 972,98 €
Prov impôts fonciers	2 160,00 €

RESTE A FINANCER

	188 867,02 €
Arrondi à	189 000,00 €

Encassements	PRIME	IMMO	TOTAL	CUMUL
1ère année	12 000,00 €	15 177,96 €	27 177,96 €	27 177,96 €
2ème année	13 200,00 €	15 177,96 €	28 377,96 €	55 555,92 €
3ème année	14 400,00 €	15 177,96 €	29 577,96 €	85 133,88 €
4ème année	16 552,68 €	15 177,96 €	31 730,64 €	116 864,52 €
5ème année	16 552,68 €	15 177,96 €	31 730,64 €	148 595,16 €
6ème année	16 552,68 €	15 177,96 €	31 730,64 €	180 325,80 €
7ème année	16 552,68 €	15 177,96 €	31 730,64 €	212 056,44 €

COUT PAR TYPES D'APPARTEMENTS

STU	2PS	3PS	4PS	5PS	LOCAUX
106,57 €	131,58 €	191,79 €	221,34 €	255,89 €	172,90 €