



## IMMO DE FRANCE COTE D'AZUR

SAS au capital de 2 886 982,00 Euros - 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](http://www.immodefrance-alpesmaritimes.com)

### PROCES VERBAL ASSEMBLEE DU 9/01/2019

**A rappeler impérativement**  
**N/Réf. : 106/AG1520**

**Réf. Immeuble :**  
**CI MOUGINS LE HAUT-ASLP**

NICE, le 9 janvier 2019.

### PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 09/01/2019

#### MEMBRES DE L'ASL CI MOUGINS LE HAUT-ASLP 06250 MOUGINS LE HAUT

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,

LE NEUF JANVIER A DIX-SEPT HEURES TRENTE

Les membres de l'ASL se sont réunis en Assemblée générale, sur convocation qui leur a été adressée par la Société IMMO DE FRANCE COTE AZUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dans la salle sise CENTRE CULTUREL LE CHATEAU - PLACE DU CHATEAU - 06250 MOUGINS-LE-HAUT afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 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.**

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émergée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

**Sont présents et représentés BAT 02 HERMET - BAT 03 LEMAIRE - BAT. 04 BIANCHI  
BAT 05 VIALLE - BAT 06 DEVINCENZI - BAT 07 PICQUART - BAT 08 M.J.S.C LASAGE  
BAT 09 DAPREMONT - BAT 10 LE SAOUT - BAT 11 CLAVEILLE - BAT 12 CAMBREAL -  
BAT 13 IMMO DE France - BAT 14 GUILY - BAT 15 ELOIRE - BAT 16 SCI RUELLE  
ADISSON- BAT 17 FEENSTRA - BAT 18 KACHETEL - BAT 19 DESSAUVAGES - BAT 20  
INCERTI - BAT 21 REGE - BAT 22 SARDO BAT 24 ILIOPOULOS - BAT 25 FABIANO -  
BAT 26 ARTIS - BAT 27 GREBORIO - BAT 28 VASSEUR - BAT 29 SZWAJEER BAT 31  
DELORY - BAT 32 LEGROS L. - BAT 33 GRENIER - BAT 34 NORMAND - BAT 35  
RUELLE ADISSON - BAT 36 TAYARANIAN - BAT 37 DUSFOUR - BAT 38 LE GOFF -  
BAT 39 BEAUGEOIS - BAT 40 SUET - BAT 41 DEGRUEL - BAT 42 GODAINT - BAT 43  
PELLETIER - BAT 44 BRIOLAT - BAT 45 NGUYEN-TUONG - BAT 47/48 DESCHAMPS -  
BAT 49 TITEUX - BAT 50 SALVAGNY - BAT 51 MEDRECKI - BAT 52 MARIA - BAT 53**

**BUMANN ACKERMANN - PK 1 BRUNETON - PK A GREBORIO - PK B ABOT - PK B3 PETIT - PK B4 SOPHIA LOC. PLUMET - PK C DUSFOUR - PK D1 BUTEL - PK D2 LIONNE - PK E LEGROS E. - PK F BUMANN ACKERMANN - PK LE CHATEAU ROUANET PK PANORAMA MICHEL.**  
**Soit 60 copropriétaires.**

**Sont absents. BAT 01 TURBOT, BAT 23 CHMIELOWSKI, BAT 30 BACCIOCHI**  
**Soit 3 copropriétaires absents.**

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

**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 60 voix sur 63 :*  
*Assesseur : M. BIANCHI et M. DUSFOUR*  
*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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

➤ L'ASLP transformera les deux halls d'entrée en salle de réunion. (zone VERTE). La superficie totale est de 62.83 m<sup>2</sup>.

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<sup>ère</sup> année
- 1 100€ la 2<sup>ème</sup> année
- 1 200€ la 3<sup>ème</sup> année
- 1 379.39€ la 4<sup>ème</sup> 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<sup>ère</sup> année
  - 1 100€ la 2<sup>ème</sup> année
  - 1 200€ la 3<sup>ème</sup> année
  - 1 379.39€ la 4<sup>ème</sup> année

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

**Ont voté pour** : 50 copropriétaires

**Ont voté contre** : 7 copropriétaires

BAT 06 DEVINCENZI, BAT 09 DAPREMONT, BAT 10 LE SAOUT, BAT 13 (POUR LE CS),  
BAT 24 ILIOPOULOS, BAT 32 LEGROS L., BAT 51 MEDRECKI.

**Se sont abstenus** : 3 copropriétaires

BAT 15 ELOIRE, BAT 19 DESSAUVAGES, BAT 36 TAYARANIAN.

**Cette résolution est adoptée.**

**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.

**Ont voté pour** : 51 copropriétaires

**Ont voté contre** : 7 copropriétaires

BAT 06 DEVINCENZI, BAT 09 DAPREMONT, BAT 10 LE SAOUT, BAT 13 (POUR LE CS),  
BAT 24 ILIOPOULOS, BAT 32 LEGROS L., BAT 51 MEDRECKI.

**Se sont abstenus** : 2 copropriétaires

BAT 15 ELOIRE, BAT 19 DESSAUVAGES.

**Cette résolution est adoptée.**

**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<sup>er</sup> trimestre 2019, nous vous précisons 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 décide de définir les travaux nécessaires à réaliser immédiatement et ceux reportables l'année prochaine.

L'ASLP, après en avoir délibéré, approuve un budget total de 320 000.00 pour la réalisation des travaux permettant la réalisation du projet d'implantation de la SARL PRIME et d'IMMO DE France.

L'ASLP décompose les travaux de la manière suivante :

Les travaux reportés en 2020 sont :

-la création d'un préau : budget de .....	24 149.40 euros
-la réfection de la petite terrasse : budget de .....	6 270.00 euros
-la réfection de la grande terrasse : budget de .....	80 052.00 euros
<b>Soit .....</b>	<b>110 471.40 euros</b>

Pour les travaux à réaliser en 2019 :

-Budget restant 209 528.60 euros arrondis à .....	210 000.00 euros
-Dédution fonds disponibles .....	131 132.98 euros
<b>Reste à financer .....</b>	<b>78 867.02 euros</b>

Ces fonds seront appelés aux copropriétaires dans les mois à venir.

**Ont voté pour** : 53 copropriétaires

**Ont voté contre** : 4 copropriétaires

BAT 06 DEVINCENZI, BAT 13 (POUR LE CS), BAT 32 LEGROS L., BAT 51 MEDRECKI.

**Se sont abstenus** : 3 copropriétaires

BAT 15 ELOIRE, BAT 19 DESSAUVAGES, BAT 36 TAYARANIAN.

**Cette résolution est adoptée.**

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 21 Heures 30

Le président  
M. SCIARA

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Le secrétaire  
M. LEA

A smaller, more compact handwritten signature in blue ink, with a few loops and a horizontal stroke.

Les Assesseurs :  
M. BIANCHI

A handwritten signature in blue ink, featuring a prominent 'B' and a long, sweeping stroke.

M. DUSFOUR

A handwritten signature in blue ink, with a sharp, angular start and a long, sweeping end.

