

Agay, le 30/05/16

**COMPTE RENDU DE LA REUNION DE BUREAU ASCAPE
ET DE LA COMMISSION MIXTE DE TRANSITION**
du
VENDREDI 22 AVRIL 2016 à 08h30
Salle Mistral

Etaient présents :

Commission Mixte de transition :

Messieurs Salemi / Bulteau / Pichard/ Samson/ Pons/ Colombet

Membres du Bureau :

Mesdames Badaroux / Bayol/ Méziani

Messieurs Maître / Gabriel / Brouard/ Harlé/ Tapiero

Excusé : Monsieur Thylefors représenté par Monsieur Maître

Secrétaire trésorier : Sogire représenté par Monsieur Borja

Invité : Monsieur Delforge

08h30 : Présentation et mémo du Président

Le président ouvre officiellement cette première réunion de travail entre le Bureau de notre association et la Commission mixte de transition.

Tout d'abord, il salue et remercie les membres de la Commission mixte de transition pour le travail qui a déjà été réalisé, pour leurs participations à cette première réunion.

Le président salue et remercie aussi les membres du Bureau qui ont répondu par leurs présences à la convocation qui leur a été envoyée.

Monsieur Thylefors est retenu en Suède et ne peut participer à la réunion, il a transmis ses pouvoirs à Monsieur Maître pour le représenter.

Fin 2017, donc demain, une page importante de Cap Estérel va se tourner.

Cap Estérel est classé Résidence de Tourisme Hôtelière jusqu'au mois de décembre 2017 et il est plus que probable que le site n'obtienne plus ce classement.

Ce qui aura pour conséquence la rétrocession des droits de votes aux copropriétaires à l'occasion des assemblées générales.

Il appartiendra donc pour le futur, aux propriétaires de Cap Esterel, de définir la politique à adopter et de gérer le site pour les prochaines années.

La tâche ne sera pas facile, car nous devons dorénavant prendre des décisions qui naturellement auront des incidences financières sur nos budgets.

Tous les cahiers des charges des contrats de prestations devront être repensés et réécrits, car ce n'est pas le coût des contrats de prestations qui sont trop élevés, mais le contenu des cahiers des charges actuellement en vigueur.

Le village de Cap Estérel va subir inévitablement une mutation et une réforme indispensable.

Les choix qui seront proposés par la Commission mixte de transition, les diverses commissions et le Bureau, devront (et c'est une nouveauté) obtenir l'accord d'une majorité de copropriétaires pour être mis en œuvre.

Nous avons donc besoin de personnes qui s'investissent dans des Commissions afin de trouver de nouvelles solutions dans la gestion de notre village.

Les solutions et les orientations définies devront obtenir l'accord de la majorité des copropriétaires, ce qui n'est pas évident vu que les intérêts des uns et des autres ne sont pas les mêmes.

Jusqu'à ce jour, pour une majorité de copropriétaires, les charges ASCAPE ne les concernaient peu, puisqu'elles étaient payées par Pierre et Vacances.

A partir de fin 2017, tout va changer puisque les charges seront directement payées par les copropriétaires.

9h00 : Travaux avec la Commission mixte de transition.

Parole donnée à 9h10 à M. Philippe SALEMI.

« Merci d'avoir mis en place cette CMT pour réfléchir sur la future gouvernance de l'Ascape et ce qui va se passer après 2017.

Nous nous sommes réunis pour la première fois, sans aucunes données précises mais avec beaucoup d'idées. »

La CMT participera activement aux Commissions mises en place par le Bureau afin de préparer l'avenir de Cap Esterel, le discours a été positif en prévision d'une collaboration fructueuse et force de propositions .

10H30 : Réunion du Bureau

1. **Accepter le compte rendu de la réunion de bureau du 22 janvier 2016**
Approuvé

2. Nomination du vice-président

La nomination de M. Gabriel en tant que vice-président est approuvée, il sera au côté de Mme Badaroux.

La nomination de Mme Méziani, représentante de Pierre et Vacances est approuvée.

ORGANISATION ASCAPE

EXPRESSIONS DE VOTES DES TITULAIRES ET/OU REPRESENTANTS DE COPROPRIETES POUR L'ELECTION DU BUREAU

Président de l'ASCAPE : M. MAITRE

Vice-Présidents de l'ASCAPE : Mme BADAROUX et M. GABRIEL

Directeur de l'ASCAPE : Sogire représenté par M. BORJA

Secrétaire Trésorier : Sogire représenté par M. BORJA

Catégorie A : représentation des propriétaires des équipements sportifs et éventuellement à usage culturel, social. (1 membre) :

PVRR représenté par **Mme MEZIANI**

Catégorie B : représentation des propriétaires de locaux à usage de commerces ou hôtels (2 membres) :

PVCP représenté par **Mme MEZIANI et M. TAPIERO**

Catégorie C : représentation des propriétaires placés sous le régime de la copropriété ou membre de l'ASL Les Maisons du Hameau de Cap Esterel (2 membres) :

Monsieur MAITRE (ASL Maisons du Hameau)

Monsieur THYLEFORS (Bâtiment P).

Catégorie D : les propriétaires de Résidence de Tourisme en ce compris les propriétaires des appartements d'un immeuble classé en « RT » et placés sous le régime de la copropriété (4 membres) :

Madame BADAROUX (bâtiment F)

Madame BAYOL (bâtiment M)

Monsieur BROUARD (bâtiment C)

Monsieur GABRIEL (bâtiment H)

Catégorie E : les propriétaires de terrains non encore aménagés représenté par SICE (Société d'Investissement Cap Esterel) :

Représentée par PV-CP Gestion Exploitation,

Représentée par son Président,

La SA Pierre & Vacances Tourisme Europe,

Elle-même représentée par son Président Directeur Général,

Monsieur Gérard BREMOND représenté par Zohra Méziani

Catégorie F : le ou les propriétaires d'immeubles en nature de parkings (1 membre)

Monsieur HARLE unanimité

Le bureau est composé de 11 membres .

3. Blog ASCAPE

Présentation du blog « capesterel-ascape » de l'excellent travail réalisé par Mme Bayol et M. Pons.

Ce blog a pour but d'informer les copropriétaires, l'histoire de l'ASCAPE, de son avenir.

L'ensemble des présidents et syndic devront informer les copropriétaires de cette création lors des prochaines convocations AG.

4. Nomination d'une Commission comptabilité

Cette commission comptabilité est composée de **Messieurs Gabriel, Brouard et Bulteau**.

Le prochain rendez-vous aura lieu pour le contrôle des comptes à Paris le 23/11/16, lieu à définir.

Le travail se fera en collaboration avec le commissaire aux comptes, M. J.Gaulier qui a été mandaté par le Bureau.

Pour rappel, le choix d'un CAC a été un souhait des Présidents de copropriété lors de la dernière AG de décembre 2015.

5. Nomination d'une Commission Travaux et Espaces Verts

Cette Commission Travaux et Espaces Verts est représentée par **Mme Badaroux, Mrs Harlé et Davrinche**.

Le travail consistera à trouver des sources d'économie tout en gardant des espaces verts de qualité.

6. Nomination d'une Commission Piscine

Cette Commission piscine est représentée par **Mrs Salemi, Pichard et Altet**.

7. Nomination d'une Commission Golf

Cette commission golf est représentée par **Mrs Davrinche et Altet**.

8. Nomination d'une Commission Télévision

Cette commission télévision est représentée par **Mrs Gabriel et Harlé**.

9. Nomination et rapport Commission Communication

Cette commission est représentée par **Mmes Bayol, Badaroux, Mrs Pons et Alquier**

Le blog a été la première action concrète, une réussite dans sa mise en place qu'il faudra agrémenter d'informations tout au long de l'année afin que les copropriétaires connaissent le fonctionnement de l'ASCAPE.

10. Nomination Commission Animation

Cette commission est représentée par **Mrs Tapiero et Aélion**, le Bureau est en attente de proposition d'autres candidats.

Chaque commission sera sous la responsabilité du premier nommé.

11. Enregistrement de nos statuts en Préfecture de Toulon

L'ensemble des éléments administratifs demandés liés aux membres du Bureau ont été renseignés sur le document qui est à retourner aux services préfectoraux. Le Bureau, représentant l'ensemble des copropriétaires de Cap Esterel, donne mandat au Président de l'ASCAPE afin qu'il procède à la mise en conformité des statuts selon l'ordonnance du 01/07/2004 et le décret du 3/05/2006. Contact pris avec Maître FOURMEAU qui sera en charge du suivi et de la bonne transmission en préfecture pour la mise en harmonie des statuts de l'ASCAPE .

12. Cession des terrains, P.V, Sice, Dramont Aménagement

Le coût approximatif serait de 9k€ entre l'acte notarié et les différentes taxes, la surface avoisinant les 13 hectares.

L'ensemble de la mosaïque foncière ainsi que les parcelles Dramont aménagement devant être acquises par l'ASCAPE.

La synoptique ayant été affichée à la vue de tous les participants lors de cette journée.

13. Assermenter agents de la Sécurité

Mme Badaroux en charge du dossier confirme qu'il faudrait salarier un agent pour prétendre à cette action dans un premier temps, ce que le Bureau refuse à l'unanimité.

14. Commissaire aux comptes

Le Bureau vote à l'unanimité la mise en place du suppléant Claude Etienne Hilpiper, il n'est prévu aucun surcoût, c'est une action de mise en conformité par rapport au contrat du CAC Jérôme Gaulier.

M. Borja informe que le rendez-vous a été pris avec les équipes comptables du siège en date du 27/04/16 et en date du 28/04/16.

Je confirme qu'ils étaient bien présents pour débiter leur mission.

15. Euro-foot (5 à 7000 supporters à Cap, informations Madame Méziani)

Le Bureau sollicite Mme Méziani pour avoir un programme le plus détaillé possible sur les événements prévus. Il serait prévu un maximum de 3500 personnes qui seraient logées au Village du Hameau. Le parking extérieur serait privatisé pour les retransmissions des matchs avec une fin des animations à 1h du matin. Le parking couvert sera accessible pour les propriétaires et autres locataires en dehors du groupe de Suédois.

PV s'engage à mandater une société de sécurité afin d'assumer la sécurité du site pendant toute la manifestation.

16. Etat des dépenses au 30 mars 2016 après 6 mois d'exploitation

Le Bureau confirme que les documents ne sont pas adaptés à une gestion financière d'une ASL, trop contraignante et peu compréhensible.

Le souhait est que le Commissaire aux Comptes puisse faire des propositions de réajustement pour définir des documents comptables plus clairs.

17. Evolution du budget 2016-2017

Le travail des Commissions a pour but de faire des propositions pour réduire les coûts sur l'ensemble du périmètre de l'ASCAPE, nous avons déjà commencé dans ce sens avec de réelles économies (sécurité par exemple), dixit M. Maître.
D'autres sources sont à venir.

18. Contrôle des comptes et A.G. à Paris

Il est prévu dans le point 4, la réponse à cet ordre du jour.

19. Contrats de prestations avec P.V. et Sécurité (comment rationaliser)

Le contrat Sécurité a été redéfini (fréquence, nombre d'agents, mission recentrée selon le cahier des charges). Lors de la présentation du prochain budget 2016-2017, nous constaterons une réelle économie.

Le Bureau a demandé à Pierre et Vacances de travailler avec les Commissions les cahiers des charges dans l'éventualité de faire baisser les charges.

Mme Méziani rappelle qu'un contrat a été signé pour chaque prestation (voierie, espace vert, technique) et qu'à ce jour une réflexion sera menée pour déterminer si ce sera possible.

20. Contrat de gestion de l'eau d'arrosage des lacs carriers entre P.V et ASCAPE

Le Bureau attend une réponse de Pierre et Vacances pour la mise en place d'un contrat d'utilisation des lacs carriers pour la gestion de l'eau d'arrosage de Cap Esterel.

21. Signalétique (Monsieur Gabriel)

Le Bureau a souhaité missionner M. Gabriel et M. Berthelot pour une harmonisation des panneaux sur le périmètre de l'ASCAPE, en document joint le travail remis et approuvé à l'unanimité.

22. Collecte des charges ASCAPE directement auprès des copropriétaires.

Sur les conseils du Président, approuvé à l'unanimité par le bureau, il faudrait que les appels liés à des cotisations ASL soient distinguées de celles des copropriétés (deux appels par trimestre, un pour la copropriété, le suivant pour les cotisations ASL).

Le but étant de recouvrir les charges impayées en mettant en place des actions juridiques pouvant aller jusqu'à la mise aux enchères de l'appartement par le syndic.

Il est constaté que trop de copropriétaires ne paient plus leurs charges, ce qui est nuisible à l'engagement des travaux prévus.

23. Point sur travaux réalisés en 2015-2016 (Monsieur Delforge)

Le suivi des travaux est joint.

Le Bureau a pris note des demandes des copropriétés dont le syndic SOGEDIM avait envoyé un courrier.

L'enveloppe du budget des 100k€ est respectée.

24. Liste des travaux prévus pour 2016-2017

Le contenu de la liste sera travaillé par le Bureau en collaboration avec les équipes de PV. Une première ébauche sera présentée à la réunion du 04/07/2016.

25. Contrat de prestations Sécurité avec les Rivages du Lac.

Il n'y aura pas de contrat avec l'ASCAPE, la copropriété gèrera par ses propres moyens cette prestation.

26. Barrière Agor Espace

Elle est obsolète et ne sera pas remise en fonction, coût de 5k€.

27. Projet Ponyland

C'est un dossier qui devra nécessiter une présentation du prestataire, cela peut être un exemple de projet qui peut contribuer à un développement de chiffre d'affaire pour l'ASCAPE.

28. Divers

Le stationnement est un sujet récurrent pour l'ensemble des copropriétaires et à l'unanimité il a été décidé de remettre en fonction les autocollants afin de réguler la situation sur le site. Certains pensent qu'ils ont tous les droits et ne respectent aucune règle. La remise à niveau prendra un peu de temps mais les consignes auprès de la sécurité sont claires.

A compter du prochain exercice, les marches des escaliers devront être aussi payées par les copropriétés au prix de 40€ TTC la marche. La mise en œuvre est également à la charge des copropriétés.