

Billet du Vice-Président du 3C et Président de la copropriété N3 N4 :

Alors que je suis moi-même Président depuis 8 ans de la copropriété N3 N4 au Hameau et que je m'implique vraiment dans mes fonctions, j'avais jusqu'à cette année toujours délégué un représentant pour l'AG de l'ASCAPE.

J'étais conscient bien sûr des charges énormes que nous payons à notre syndic. Ces charges sont beaucoup plus importantes que dans toutes les autres copropriétés car nous avons la chance d'être à Cap Esterel et que de ce fait elles sont doubles. Il est normal que nous payions des charges supplémentaires qui nous permettent d'avoir un environnement plus agréable que celui d'une copropriété classique. C'est l'ASCAPE qui a la maîtrise de toutes ces dépenses supplémentaires.

Je me disais que nous devions payer contraints et forcés par le règlement de copropriété et par les statuts de l'ASCAPE et donc qu'il n'était pas nécessaire que je m'implique plus au niveau de son AG.

Cette année, compte tenu des événements de l'été à Cap Esterel, et après avoir participé à plusieurs réunions avec les représentants de Pierre et Vacances dans le cadre du « Collectif des Copropriétaires de Cap Esterel » (3C), j'ai voulu aller plus loin et faire le déplacement sur Paris pour voir ce qui se passait exactement lors de l'AG de l'ASCAPE.

Vous allez donc lire dans les lignes qui suivent, mon compte rendu le plus fidèle possible de l'AG. Ceux qui y participaient pourront y apporter les modifications qu'ils jugeront nécessaires et ceux qui ne sont pas venus auront un éclairage sur la réunion.

Volontairement mon témoignage est un peu long car je le voudrais exhaustif. Vous le trouverez certainement de peu d'intérêt mais il est la réalité : nous avons beaucoup parlé, sans pouvoir d'influence. Si vous le souhaitez, allez lire directement mes commentaires à la fin du billet. Je veux ainsi vous faire partager mon ressenti pour que vous puissiez lors de vos AG respectives partager avec tous les copropriétaires l'état de fait devant lequel nous nous trouvons aujourd'hui. La vie étant un mouvement perpétuel, rien n'est figé « ad vitam eternam », et, si nous le voulons vraiment tous, nous arriverons, avec de la persévérance, à ce que chacun y trouve son compte.

Compte rendu de l'Assemblée Générale ASCAPE le 17 décembre 2014 à Paris

A 13h45 Monsieur Picot, président de l'ASCAPE, se présente et remercie l'assemblée pour sa ponctualité, s'excuse pour son absence de l'an dernier et ouvre la séance.

La salle est presque pleine, une feuille d'émargement a été signée par les 30 participants, au mur, derrière les membres du bureau sont affichées 2 grandes cartes topographiques où figure le centre du village Cap Esterel.

Monsieur Bulteau et Monsieur Denès sont nommés scrutateurs à l'unanimité.

Monsieur Bulteau prend la parole et demande si les statuts de l'ASCAPE sont présents, réponse positive, et demande si toutes les procurations envoyées par les non présents ayant un droit de vote sont bien sur le bureau, elles lui sont présentées.

Il demande alors les critères permettant d'être classé en résidence de tourisme. Il s'est rendu chez ATOUT France et aucun renseignement ne lui a été donné.

Monsieur Picot précise que l'audit qui a été effectué montre que 96 % des 202 points sur lesquels sont basés l'audit sont respectés et que comme pour être classé, il faut avoir 90 %, la résidence est bien classée Résidence de tourisme et ce jusqu'en 2017.

Qu'il y ait ou non des modifications sur l'occupation des appartements, et les nouveaux Mandats Liberté, cette classification reste acquise jusqu'au 30/12/2017.

Sur Cap Esterel, seules ne sont pas classées Résidence de tourisme les copropriétés suivantes :

Villas J, Les Bastides O, les Bastides P, Le Hameau E3-E4, les Maisons du Hameau, les Parkings couverts du Village et du Hameau.

Ces copropriétés sont donc les seules à avoir un droit de vote, toutes les autres sont considérées aujourd'hui résidence de tourisme et l'exploitant touristique vote pour elles. Il en sera ainsi jusqu'en 2017, ce qui signifie que Pierre et Vacances détient systématiquement la majorité sur toutes les décisions.

Il est à nouveau demandé si les signataires d'une 2eme feuille d'émargement comportant uniquement les personnes ayant un droit de vote ont bien la procuration de ceux qu'ils représentent.

M Picot a t'il bien la procuration de monsieur Brémond ? La réponse étant affirmative on confie le soin de vérifier cela aux scrutateurs.

M. Picot suggère à M. Bulteau d'aller voir le Ministère du Tourisme, seul habilité à ce classement.

M. Montialoux s'appuyant sur une lettre de l'ASCAPE qui traite du fonctionnement de cette ASL, signée Antoine de Fombelle, à travers l'article intitulé "Tout savoir sur l'Ascape" met en évidence l'écart significatif entre ce qui peut être écrit aux propriétaires et la réalité des réunions.

Monsieur Picot répond que seuls les statuts font foi.

La copropriété Hameau D ayant été sortie par Pierre & Vacances de la Résidence de tourisme, son représentant demande d'avoir le droit de vote. Ce n'est pas dans les statuts.

Approbation des Comptes :

M. Studinger expert-comptable du cabinet INEC a fait sur la demande de l'ASCAPE une mission d'assistance comptable et pas d'audit certifié. Il a déjà rencontré les membres du bureau avant le contrôle des comptes.

M. Denès souligne que l'année de transition pose un problème et que le cabinet aurait pu faire une comparaison entre la présentation des anciens comptes et les nouveaux, la lecture et la compréhension de la nouvelle présentation ne permettant pas la comparaison sur 2 années.

L'ASCAPE a pris cette intervention extérieure par souci de transparence. Les honoraires se montent à 5800 HT sans certification. Un Président fait remarquer que son expérience dans le monde de l'entreprise lui permet de dire que ce montant est en fait celui de comptes certifiés.

La lettre de mission a été établie par P&V. le bureau note que l'Assemblée voudrait connaître le coût d'une vérification certifiée qui remplacerait purement et simplement celle qui a eu lieu cette année, sur la même base afin de pouvoir réaliser l'an prochain une comparaison.

Stéphane Menand, directeur de la Sogire, rappelle que par le passé M Cruchet (propriétaire) s'était proposé de faire presque gratuitement ce contrôle pour l'ASCAPE, il n'est hélas plus des nôtres aujourd'hui.

Si on souhaite une certification, le bureau est prêt à faire chiffrer cette demande. La Sogire acquiesce.

Le bureau devra donc valider cette proposition.

Monsieur Bulteau fait remarquer qu'il a contrôlé les factures mais pas les comptes, qu'il a demandé un relevé des factures payées par visa électronique. Rien ne lui a été fourni.

Mme Constantin précise que lors de la vérification, toutes les informations nécessaires étaient présentes et qu'il suffisait de les demander pour les consulter.

Sur 2013 il n'y a pas de souci de trésorerie débitrice

Mme Constantin précise que les reprises de provisions correspondent à des factures qui ne sont pas arrivées. Il est à regretter que des sociétés n'envoient pas leur facture ou que lors d'un dépôt de bilan il n'y ait pas d'envoi non plus.

Pour exemple, Thyssen n'avait pas envoyé de facture sur 2011 et 2012 et en 2013 ils en ont envoyé 7. La loi précise qu'une société a 5 ans pour présenter sa facture. Au-delà elle est perdue.

Sécurité

La question de la dépense de 71000 euros pour la guérite est abordée. Monsieur Picot précise qu'il y a eu un très gros travail car il a fallu refaire la chape de béton, détruire puis reconstruire avec de gros travaux sur la structure quand les cloisons ont été démontées. Ce qui a entraîné le besoin d'un chalet provisoire pour le matériel, une intervention pour la connexion des caméras, la dépose du système de télésurveillance, la modification de la commande de la barrière, des menuiseries, de la maçonnerie.

Mme Ragot en profite pour demander à quoi servent les caméras de surveillance. Sa voiture a été vandalisée et les bandes n'ont pas été visionnées.

Mme Meziani lui aurait dit vertement qu'il n'était pas question de visionner les bandes sans habilitation et cela n'a pas été noté sur la main courante.

Mme Constantin précise qu'elle a eu une autre version mais ne veut pas polémiquer sur le sujet. Chaque partie ayant des témoins, on s'en arrête là et Monsieur Picot précise que des lois existent. Les enregistrements ne peuvent être visionnés que par la gendarmerie.

Mme Ragot ayant porté plainte. P&V donnera l'enregistrement si une commission rogatoire arrive. La police doit en faire la demande.

Il faut savoir que le système de vidéo-surveillance est enregistré en préfecture et que le disque dur s'efface automatiquement. Actuellement, ne sont demandées par la police que les bandes où ont pu être enregistrés des vols dans les appartements mais pas dans des voitures. Cela changera peut être un jour. Les enregistrements sont gardés une quinzaine de jour.

M. Gabriel suggère que la lettre publiée par l'ASCAPE relate ceci pour que tous les propriétaires soient informés. Il demande également que le personnel de P&V connaisse ce qu'il en est pour pouvoir l'expliquer à ceux qui demandent de visionner les bandes.

Concernant la sécurité, il est demandé plus de rondes en voiture avec une réelle volonté de gardiennage et pas seulement d'une promenade en véhicule. Des rondes à pied sont faites par des gardiens en civil. Un président demande à ce que les gardes soient assermentés et M. Picot précise que même s'ils ne le sont pas, ses différentes convocations au tribunal lui ont montré que les gardes même non assermentés étaient écoutés par la justice.

M. Olivier Pagès qui dirige la sécurité est employé par la Société de gardiennage. Lorsque celle-ci a changé, la nouvelle « OXYSECURE », contrainte par la loi, a dû le réemployer.

L'assemblée demande de voir le coût pour qu'un employé de la sécurité soit assermenté.

Travaux

Après une question de M. Colombet, un point est fait sur ce qui relève ou non de l'ASCAPE dans les travaux à envisager.

Dès qu'il s'agit de sécurité, ou d'urgence, l'ASCAPE peut prendre la décision de prendre à sa charge des travaux, même si ceux-ci relèvent normalement de la copropriété.

M. Caudrelier demande pourquoi aucun escalier n'a été prévu en réfection cette année alors qu'il avait été décidé une réfection progressive de tous les escaliers en traverses de chemin de fer. M. Picot précise que ne sont refaits que les escaliers en mauvais état et que cela est décidé lors de la visite du site avec tous les membres du bureau.

Si une copropriété souhaite une réfection, il faut le mettre à l'ordre du jour de la copropriété et si la copropriété décide que c'est dangereux, il convient de faire la demande de prise en charge à l'ASCAPE.

Aménagement de la rue des Calanques

M. Picot expose son projet de réfection de la rue des calanques. Il part du fait qu'un jour où l'autre, il faudra mettre le site aux normes en vigueur et en particulier au niveau de accès pour handicapés.

Pour pouvoir envisager les choses sereinement, une étude avec un relevé topographique complet a été demandé partant de la voirie de la place de l'Esquinade jusqu'à la place du Belvédère.

La question posée étant : est-il possible de respecter les lois sur l'accessibilité à Cap Esterel ?

Le choix du cabinet qui a réalisé l'étude s'est porté sur un cabinet de St Raphael connu pour ses réalisations (le port de St Raphaël et celui de Gassin) et parce que ce cabinet était en partie à l'origine du projet de Cap Esterel.

Le relevé topographique numérique avec une carte de zonage est réalisé et est désormais la propriété de l'ASCAPE.

Il faut dans une 2ème étape connaître le montant des travaux nécessaires pour que le site soit accessible aux handicapés en partant sur des matériaux de qualité sans être luxueux.

M. Pons suggère de confier ce relevé à une école d'architecture qui pourrait dresser un projet à moindre coût. On sait aujourd'hui qu'on peut, à 90 %, rendre accessible la partie étudiée, et que les 10 % restant seront des zones de dérogation qui ne poseront pas de problème car la mise aux normes serait plus dangereuse que de rester en l'état actuel.

Le chiffre de 500 000 euros HT pour les travaux est évoqué pour la première tranche des travaux. Il s'agit d'un avant-projet sommaire.

Cela concernerait la première tranche de la rue jouxtant 148 logements et les commerces. Cette rue est presque intégralement propriété de l'ASCAPE. Les seuls problèmes pouvant intervenir relevant de la Zone A (place de la Bravade) où d'autres propriétaires sont présents.

Les copropriétés excentrées (Les Bastides la copropriété N et le Hameau) ne sont pas concernées par l'étude.

Concernant le glissement de terrain au-dessus des villas du Hameau, aucune provision n'a été faite dans la mesure où les conclusions actuelles de l'expert ne mettent pas en cause la responsabilité de l'ASCAPE. Les procès en cours risquent de durer plusieurs années, le chiffre de 10 ans est évoqué.

Les différents votes ayant été réalisés, Monsieur Picot précise qu'au niveau des résolutions à voter tous les points ont été abordés et il souhaite parler de 2 sujets actuels : la relève des ordures ménagères et le courrier.

Enlèvement des ordures ménagères et Taxe sur les Ordures Ménagères :

On passe à l'augmentation concernant le nettoyage et les bennes container respectivement pour 316 354 au lieu de 272 914 et 33 574 au lieu de 8 000 euros prévus. M. Picot ne souhaite pas répondre maintenant et propose d'en parler ensuite car l'enlèvement des ordures ménagères doit être abordée séparément.

Concernant les ordures ménagères, on constate que 100 % des copropriétaires payent la taxe foncière.

Monsieur Picot souligne que la mairie a été rencontrée plusieurs fois avec l'entreprise Pizzorno.

Les réunions ont été « gentilles » sans aucune écoute réelle, et avec des menaces sous-jacentes du style : si vous nous demandiez de le faire, on ne passera pas quand vous le souhaitez et pas tous les jours. L'été le ramassage pourrait se faire entre 3 h et 5 h du matin.

L'ASCAPE a lancé une consultation juridique pour voir s'il y a un angle d'attaque pour dire « nous préférons faire nous-même le ramassage, par contre nous voulons une exonération de la taxe ».

Mme Ragot apporte son témoignage : cela existe ailleurs et donc c'est possible.

Monsieur Picot fait remarquer que le problème sur Cap Esterel est que le ramassage est possible jusqu'à la station déchetterie aménagée par l'ASCAPE mais que la mairie vient ensuite récupérer les déchets par l'intermédiaire de la Société Pizzorno. Véolia intervient également pour le ramassage des encombrants.

Le traitement des ordures coûte de plus en plus cher, la mairie se plaint que le tri soit mal fait et lorsque Madame Ragot apporte son témoignage d'avoir eu la surprise de voir qu'alors qu'il existe un tri des ordures, le camion de ramassage mélange les différents containers du tri. Même s'il est reconnu que cela n'est pas systématique, et M. Picot précisant que lors des contrôles réalisés, jamais ce problème n'a été constaté, Monsieur Maître reconnaît devant l'assemblée que cela se pratique l'hiver.

M. Picot demande à ce que chaque président rappelle dans sa copropriété que la mairie vient chercher gratuitement les encombrants si on le lui demande. Si par contre ils sont laissés dans un local poubelle ou ailleurs, c'est à l'ASCAPE de payer à la mairie par le biais de Véolia et donc à la charge de tous les copropriétaires.

Distribution du courrier

M. Picot veut mener en parallèle le dossier de la poste qui est le même type de problème. Il y a 25 ans Cap Esterel était considéré comme un hôtel. Aujourd'hui c'est un village de 1500 appartements qui veulent recevoir leur courrier.

Le service de l'urbanisme de Saint Raphaël a établi une numérotation et chaque copropriété a aujourd'hui sa propre adresse. Il faut que chaque copropriété et l'ASCAPE s'organisent pour la mise en place des boîtes aux lettres, et que la poste accepte cette nouvelle organisation et informe les facteurs.

Un président signale qu'on devrait demander la rétrocession des voies de Cap Esterel à la mairie. Tant que ce sont des voies privées ils ne peuvent pas venir.

L'ASL du Dramont qui jouxte Cap Esterel et qui possède également des voies privées est, elle, distribuée en courrier sur ses voies privées. M. Picot a trouvé un autre exemple : l'ASL du golf de Valescure qui est identique à Cap Esterel.

M. Picot précise que Cap Esterel est très bien vu par la mairie car générateur de taxe.

M. Caudrelier demande où en est la consultation juridique concernant le courrier depuis la réunion ASCAPE du mois de septembre. Réponse : aucun rendez-vous n'est fixé.

Un participant se plaint d'intrusions sur le site, via les commerçants, de personnes n'ayant rien à y faire. M. Picot souligne que ces faits sont extrêmement rares et que si cela s'avère utile, la sécurité intervient.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16 h 45.

Commentaires du Vice-Président du 3C et Président de la copropriété N3 N4 :

J'étais venu pour la première fois assister à cette Assemblée. En apparence, tout s'est déroulé normalement. Je regrette que les statuts actuels ne permettent qu'un simulacre de démocratie. Il faut donc constater que ces statuts devront bien être totalement révisés, car ils ne correspondent plus à la situation actuelle du site.

De nombreuses copropriétés ne rentrent plus dans les critères actuels des Résidences de Tourisme. Et alors que beaucoup de Présidents de copropriétés ont fait le déplacement et sont présents à l'AG ils n'ont pas de droit de vote. Seul le bureau semble pouvoir prendre des décisions or, à l'intérieur de ce bureau plus de la majorité ont un lien direct ou indirect avec Pierre et Vacances.

Il est bon de noter que quels que soient les votes, les statuts actuels permettent exclusivement à Pierre et Vacances d'être entendu. La représentativité n'est que fictive puisqu'il est impossible d'avoir le moindre poids sur une décision. Le bureau peut entendre les remarques faites, mais de fait, seul Pierre et Vacances peut influencer sur la décision finale.

J'ai été affligé de constater que quelqu'un qui avait constaté des manquements lors du contrôle des comptes pouvait voter « oui » au quitus sans donner d'explication. De la même façon aucune explication n'a été demandée à ceux qui votaient « non » et qui auraient pu éclairer le bureau sur le pourquoi de leur vote. La communication est à la base de toute chose, et c'est à mon sens le rôle du bureau d'être à l'écoute. Tous ceux qui étaient présents avaient certainement beaucoup de choses à dire, mais comment s'exprimer si vous n'y êtes pas invités ?

Par rapport aux travaux prévisionnels, le choix du cabinet qui a fait le relevé topographique est peut être judicieux, mais on peut déplorer qu'aucune mise en concurrence n'ait été faite alors que le montant de la dépense s'élève à 32 400 euros (étalés sur 2 ans en 2 fois 16200).

Présenté sous l'angle de la mise aux normes « handicap », le projet peut être intéressant puisque la loi risque de l'obliger un jour. Il serait judicieux par contre de discuter de la priorité de ces dépenses par rapport à d'autres qui pourraient plus valoriser la station aux yeux des propriétaires et des vacanciers.

Lors de la dernière réunion 3C/M. Picot, nous avons évoqué, après nos propositions pour la Carte Loisirs, les 2 points principaux à régler rapidement : l'enlèvement des ordures ménagères et la taxe sur les ordures ménagères qui font doublons ainsi que la distribution du courrier. J'ai été heureux de voir que M. Picot prenait un temps particulier pour revenir sur ces 2 sujets brûlants.

En tant qu'observateur ayant participé à plusieurs réunions avec Monsieur Picot, j'ai souris intérieurement, lorsque fut évoquée la gentillesse mêlée de douce intimidation lorsque le sujet fut abordé en mairie, reconnaissant là une technique qu'il maîtrise à la perfection. J'ai par ailleurs été fort étonné de constater que personne n'avait soulevé la question de savoir comment il était possible de tolérer impunément que le mélange des tris soit effectué pendant l'hiver. Finalement sur le sujet des dépassements des prévisions, les 2 sommes de 316 354 et 33 574 euros évoquées ne seront pas justifiées.

Si nous avons débattu sur quelques points, si nous avons évoqué les 250 000 euros de travaux, (sans insister sur les 50 000 de prévisionnel pour la rue des calanques budgétisés sur 2015), nous n'avons pas abordé les 2 250 000 autres euros de dépenses gérés par l'ASCAPE. Ce budget concerne, pour plus de la moitié, des contrats gérés par Pierre et Vacances.

Il est possible que Pierre et Vacances ait des contrats particulièrement intéressants. En tant que Président de copropriété je sais que les services qu'ils proposent sont parfois plus compétitifs en terme de prix, de compétence ou de réactivité, que ceux proposés par des entreprises extérieures. Mais il est indispensable que la transparence totale apparaisse dans la mesure où tous les copropriétaires sont concernés par les charges à régler régulièrement.

Les 171 000 euros d'honoraires payés à la Sogire sont peut-être un pourcentage du budget global ou du nombre d'appartements, mais le temps de travail nécessaire pour gérer une facture de 1 000 euros est le même que celui nécessaire pour gérer une facture de 10 000 euros. Les honoraires doivent-ils être plus ou moins proportionnels ?

Même si une ouverture a été réalisée à l'ASCAPE avec le contrôle des factures, la façon dont sont attribués les marchés reste totalement opaque. Madame Constantin a reconnu que 2 ou 3 devis étaient demandés à chaque fois mais qu'il y avait souvent très peu de réponses. Chaque Président de copropriété sait très bien qu'il n'est pas toujours aisé d'obtenir des devis comparatifs, mais ils savent l'exiger et choisir en fonction de l'intérêt général de la copropriété. Il est à déplorer qu'il n'y ait pas d'appels d'offres systématiques après avoir élaboré un cahier des charges détaillé.

Je ne demande qu'à être convaincu de la bonne foi du bureau et de son Président. Pour l'instant, les explications ont été claires mais les actes ne suivent pas.

Il en est de même pour le dialogue qui s'est instauré avec le 3C. Nous devions avoir une proposition chiffrée et nous ne l'avons pas. Monsieur Picot nous avait dit évoquer le 3C lors des questions diverses dans l'AG de l'ASCAPE et cela n'a pas été fait. Je ne peux donc, à titre personnel, donner mon entière confiance, alors que je souhaiterais qu'un dialogue réel et véritable s'instaure, pour l'intérêt de tous dans le respect de chacun.

Je suis convaincu que Pierre et Vacances a encore aujourd'hui la volonté de continuer à s'investir dans Cap Esterel malgré les signes de désengagement constatés dernièrement. Et je constate hélas que les problèmes sont réglés quand ils se présentent sans vision sur le long terme. Comment atteindre un objectif si on ne s'en donne pas un au départ avec une direction forte à suivre ?

Je souhaite, par ce témoignage le plus factuel possible, décrire ce qui s'est déroulé, et par mes commentaires sur ce que j'ai ressenti, donner à chaque copropriétaire, quel qu'il soit, la possibilité de suivre à son tour le déroulement d'une AG de l'ASCAPE. Si sur le papier, celle-ci se veut démocratique, elle se limite en fait à une information descendante de ce que l'on veut bien nous dire.

Je souhaite également que vous compreniez que le 3C qui vient de naître, n'a pas été créé contre Pierre et Vacances mais pour qu'ensemble (Pierre et Vacances, les Commerçants et les Copropriétaires) nous arrivions à créer un nouvel état d'esprit. La transparence est indispensable pour que nous puissions avancer. L'initiative de quelques commerçants qui ont décidé d'ouvrir en février alors que Pierre et Vacances ne commercialisera pas la station, nous conforte dans l'objectif que nous recherchons tous ensemble.

Nous voulons vraiment engendrer une dynamique et avons besoin du soutien de chacun d'entre vous.

Aidez-nous en nous apportant vos idées et en adhérant au 3C pour que nous puissions être une réelle force de proposition afin que cette station, que nous aimons tous et qui se trouve dans l'un des plus beaux coins de France, retrouve sa fréquentation et sa renommée unique en Europe.

Patrick COLOMBET