



## AG 2017 du 3C

(26 Avril 2017 – 15h30 – Cap Esterel – Salle Campus)

### COMPTE RENDU

Les feuilles de présence dûment émargées par les Adhérents et mandataires fait apparaître que 33 adhérents sont présents et que 19 sont représentés.

Pour la constitution du Bureau de l'Assemblée Générale, Philippe SALEMI est élu Président, François CAUDRELIER et Corinne CHAMBERT sont élus secrétaires, Philippe PONS et Patrick COLOMBET sont élus scrutateurs de la séance.

#### 1 - RAPPORT DU PRESIDENT

Après avoir remercié tous les adhérents, tous les présents et les représentés, Philippe SALEMI présente les membres du Bureau avec toutes les fonctions qu'ils occupent actuellement :

Corinne CHAMBERT : Secrétaire adjointe du 3C, Présidente aux Bastides 'P', membre du Syndicat de l'ASCAPE, du Comité de Pilotage Elargi (ComPil), du Syndicat Elargi (SE) et de la Commission Travaux et Espaces Verts.

François CAUDRELIER : Secrétaire du 3C, Président aux Bastides 'O', membre du SE et de la Commission Espaces Verts et Travaux

Patrick COLOMBET : Vice-Président du 3C, Président du Hameau 'N3-N4', membre du Conseil Syndical du 'N1-N2', du parking du Hameau, du ComPil, du SE, de la Commission Statuts et chargé de la mise en place des bracelets connectés sur la station

Philippe PONS : Trésorier du 3C, Président au Village 'G', membre du ComPil et du SE, webmaster des Blog C, G et de l'ASCAPE.

Jean-François DENES, Trésorier-adjoint et membre du Conseil Syndical du Village 'A', absent excusé.

Philippe SALEMI : Président du 3C, Président du Village 'A', membre du ComPil, du SE et de la Commission Piscines.

#### A - Actions

L'action principale du 3C a été essentiellement tournée vers la Carte Loisirs 2017 et la coopération avec l'ASCAPE. pour tous les dossiers à traiter qui représentent un énorme travail de tous les jours, WE compris.

##### a – CL 2017 :

Grâce à l'action du 3C auprès de P&V et des échanges qui se déroulent dans un esprit de coopération depuis 3 ans, la Carte Loisirs 2017 a été reconduite sans modifications tarifaires et avec des modalités un peu différentes pour éviter les intrusions extérieures.

Pour l'obtention de la Carte Loisirs, le propriétaire devra fournir une photo d'identité et sa carte d'identité, pour sa famille proche le livret de famille et pour tous ses « ayant-droits » (famille, locataires, amis,



visiteurs) remplir un imprimé ad hoc (sur le Blog du 3C ou à l'accueil de P&V) en indiquant les dates du séjour que l'ayant droit devra présenter à l'accueil pour attester qu'ils séjournent dans son appartement.

Il est à noter que les tarifs du parking découvert et des animations ont augmenté et que les tarifs préférentiels pour les détenteurs de la Carte Loisirs sont reconduits.

#### **b – Coopération avec l'ASCAPE**

La dernière AG de l'ASCAPE s'est déroulée en décembre 2015 à Paris. Depuis la mutation (début 2016) de son président Pascal Picot (Directeur opérationnel P&V de la région méditerranée) au « Center Parc » des Ailettes (02), le vice-président Michel Maître (copropriétaire du village du hameau) a accepté la présidence de l'ASCAPE.

Suite à ce changement, l'ASCAPE a souhaité associer le 3C à ses réflexions compte tenu de sa représentativité avec le nombre importants de ses adhérents, de sa concertation avec P&V et du travail accompli sur divers sujets.

- Participation au sein du Syndicat de l'ASCAPE de 9 membres dont 1 du 3C.
- Participation au Comité de Pilotage Elargi dont le rôle est de faire des propositions sur les différents dossiers et qui réunit 8 membres (3 ASCAPE + 4 du 3C + 1 de l'APCAPE).
- Participation aux réflexions et propositions au sein de la Commission Piscine avec 2 du 3C, de la Commission Espaces Verts et Travaux avec 2 du 3C, de la Commission Statuts avec 1 du 3C et enfin de la Commission Communication avec 1 du 3C.
- Participation aux décisions au sein du SE qui réunit 21 membres dont 4 du 3C.
- Les sujets abordés :
  - o Les statuts de l'ASCAPE et sa mise en conformité
  - o Les contrats et les cahiers des charges
  - o Comptabilité, situation financière de l'ASCAPE et les économies possibles
  - o Toutes les participations financières de l'ASCAPE qui sont à revoir : espaces verts, animations, publicité, petit train etc.....
  - o Budget 2017/18
  - o Les cessions (terrains, piscines, golf, tennis, parking etc.....)
  - o Le cadastre et la distribution des parcelles et des lots
  - o Répartition des tantièmes
  - o La sécurité
  - o Les travaux et le budget dédié
  - o Les espaces verts
  - o Le petit train
  - o Les lacs carriers et l'arrosage .....

#### **c - Les adhésions**

16 copropriétés sur un total de 23 ont adhéré cette année (1089 Copropriétaires), ainsi que quelques copropriétaires individuellement.

C'est un magnifique résultat qui demande encore à progresser car c'est avec une union la plus large possible que les copropriétaires pourront peser sur l'orientation qu'ils veulent donner à la station.



#### **d – Actions 2017/2018**

Notre participation aux différentes commissions a apporté des approfondissements et des pistes qui n'ont pu se traduire en avancée en raison des non réponses de P&V à nos demandes répétées d'éléments comptables, cadastraux ou notariés.

Nous pouvons dire néanmoins que nous sommes enfin entrés dans la négociation avec P&V depuis ce matin avec une partie des réponses demandées, la réactivation des différentes Commissions (Piscines et Golf principalement) et des dates de rendez-vous pour le mois de juin.

#### **B – LE POINT SUR PV**

- P&V ne fait plus les avances des appels de fonds pour les bailleurs qui sont dans des Copropriétés gérées par la Sogedim (ils doivent payer individuellement et sont ensuite remboursés par P&V) ce qui complique la gestion du syndic et la situation financière des copropriétés concernées.
- Informations relatives à la réunion du matin du 26.04.2017 avec les dirigeants de P&V (Philippe Pages et Pascal Maveyraud) :
  - Le parc actuel d'appartements en bail est de l'ordre de 700 unités sur le site. Pour les 500 appartements dont le bail arrive à échéance en septembre 2017, les propriétaires concernés ont reçu une lettre dénonçant le contrat.
  - P.Pagès précise qu'une nouvelle proposition de bail indiquant les conditions de renouvellement sera soumise aux propriétaires fin mai/début juin. En fonction de l'acceptation ou non de nouveau bail, P&V prendra sa décision en ce qui concerne la pérennité de sa présence à Cap Esterel. Cependant, il exprime le souhait d'accompagner l'ASCAPE. jusqu'à fin 2018 , période durant laquelle les cessions d'actifs ( piscines, golfe, tennis.....) devront être réalisées ? ou pas ?
- Certains baux ont été dénoncés abusivement (rupture en cours de bail) et une action est possible
- Maeva. Com a vocation à se développer et à prendre le relais des baux et des ML en parallèle aux autres gestionnaires qui sont sur le site (Azzurra, Cases d'Azur et HMJ).
- Classification en Résidence de Tourisme (RT) qui arrive à échéance le 27/12/2017 :
  - Flou total actuellement au sujet du renouvellement du label RT par Atout France. En effet, l'obtention de ce label subordonnée au pourcentage d'appartements en bail et autres critères d'équipements du site, semble compromis. Il pourrait être cependant attribué uniquement à quelques copropriétés de la résidence ?
  - Une évolution des conditions peut également varier en fonction de la politique gouvernementale.
  - Cette classification est d'autant plus importante qu'elle conditionne le droit de vote des copropriétés lors des AG de l'ASCAPE. . Ainsi, depuis la création de Cap Esterel le droit de vote de 16 copropriétés sur un total de 23 était détenu par P&V qui s'assurait le monopole des décisions et du budget ASCAPE.



### C – LE POINT SUR L’ASCAPE :

- Le Bureau devient **le Syndicat** et a été renouvelé : MF.Badaroux est remplacée par Philippe Davrinche et Bjorn Thylfors par Corinne Chambert.
- Michel Maître est le Pt, Jérôme Gabriel et Annie Bayol sont les Vice-Pts du Syndicat qui compte 9 membres
- Le **ComPil** a un rôle de proposition et d’étude préliminaire sur tous les différents sujets et en théorie devrait être en négociation avec P&V pour les cessions, ce qui n’est pas le cas actuellement. Il est composé de 8 membres : Michel Maître, Jérôme Gabriel, Annie Bayol, Patrick Colombet, Corinne Chambert, Philippe Pons, Philippe Salemi et un membre de l’ASCAPE.
- **Syndicat Elargi** est composée de 21 membres. C’est lui qui prend les décisions qui sont ensuite suivies par le Syndicat et qui propose les résolutions qu’il fait inscrire à l’ODJ de l’AG.
- **Les Commissions** ont une fonction de prospection, étude et proposition pour le SE qui vote les décisions à prendre ou à proposer en AG.
  - o Commissions Finances : GABRIEL Jérôme, BROUARD Marcel, BULTEAU Gerard, BAYOL Annie
  - o Commission Statuts : Maître Michel, Bayol Annie, Patrick Colombet, Pichard Jean-Marie
  - o Commission Piscines : SALEMI Philippe, PICHARD Jean-Marie, COLOMBET Patrick, BOIRON Bernard
  - o Commission Espaces Verts et Travaux : HARLE JP, DAVRINCHE Philippe, CAUDRELIER Francois, CHAMBERT Corinne
  - o Commission Golf : BAYOL Annie, DAVRINCHE Philippe, ALTET Paul
  - o Commission Télévision : GABRIEL Jérôme, HARLE JP
  - o Commission Communication : BAYOL Annie, PONS Philippe, ALQUIER Michel
  - o Commission Animation : TAPIERO Yves, RAGOT Catherine, SCARPARO Georges, BOIRON G
- Pour la future gestion de l’ASCAPE et sur les 3 candidatures, SOGIRE, Patrice Bensalem et Jean-François Tavernier, c’est ce dernier qui a été élu par le SE suite à un vote à bulletins secrets avec une majorité de 17 /23. Il assurera la fonction à raison d’un temps partiel sur une durée de 10 mois à partir du 1° Octobre 2017. Coût annuel de 33600 € TTC
- Un appartement a été loué au 121 rue des Calanques pour un coût annuel de 9000 € TTC
- D’autre part, la comptabilité sera effectuée à Saint Raphael par le cabinet Blion pour un coût annuel de 10800 € TTC et un compte bancaire au nom de l’ASCAPE sera ouvert dans un établissement de Saint-Raphael.
- Cette gestion doit permettre une économie annuelle de l’ordre de 100.000 € Pour mémoire, les honoraires Sogire étaient de 170.000 € / an
- Statuts : Les statuts d’origine de l’ASCAPE n’étant plus conformes depuis 2007, une demande de mise à jour a été soumise à la préfecture de Toulon. Cette mise en conformité des statuts permettra à l’ASCAPE de retrouver sa faculté d’accomplir les démarches administratives telles



que transactions immobilières ou actions en justice. La mise en conformité est engagée depuis le mois de juin, mais n'a pu être établie en raison qu'elle devait être avalisée par l'AG.

- Finances : Lors de l'AG de décembre 2015, nous rappelons qu'à la demande du 3C un Commissaire aux Comptes avait été nommé parce que plusieurs copropriétés de façons anormales se retrouvaient avec des crédits ou des débits importants et que la Sogire était incapable de faire le point exact pour chaque copropriété. Un audit avait été demandé pour tenter d'y voir plus clair et malgré les remarques formulées par le commissaire aux comptes J.Gaulier, présent à l'AG, les comptes de l'exercice 2015/2016 ont été validés et l'approbation votée par l'assemblée.
- Le Budget 2015/2016 est en excédent de 239 000€ grâce aux économies réalisées (sécurité, bennes à ordures, charançons, procès INEO etc.....) et a été voté avec des réserves comme recommandé par le Commissaire aux Comptes.
- Les budgets 2016/2017 et 2017/2018 ont été votés bien que pour ce dernier nous ne sachions pas encore si l'ASCAPE et P&V se mettront d'accord sur les cessions.
- Sécurité : un nouveau cahier des charges a permis de réduire la prestation de 90 000€/an (450 au lieu de 540 000€).
- Travaux : le budget a été augmenté et s'élève à 130 000€.
- Espaces verts : Début de minéralisation et programme d'économie.

## **2 – TARIFS DES ADHESIONS**

Il est rappelé que les copropriétés adhérentes à l'ASCAPE bénéficiaient d'un tarif avec une réduction de 50% pour leur adhésion au 3C.

A la demande du Président, l'Assemblée approuve à l'unanimité les tarifs des adhésions qui n'ont pas augmenté depuis la création du 3C.

## **3 - RAPPORT FINANCIER**

Philippe PONS prend la parole pour indiquer que le bilan est très positif.

A fin 2016, l'association comptait 978 adhérents pour une recette de 7086 €

Les dépenses de l'exercice s'élèvent à 2042 € (pour mémoire elles étaient de 2602 € en 2015. Ces fonds sont essentiellement destinés pour des consultations auprès de juristes afin d'orienter les négociations à venir avec P&V.

Le Bureau a décidé d'adhérer à la FNAPRT ( Fédération Nationale des Propriétaires de Résidences de Tourisme )

Pour 2017, nous sommes heureux d'annoncer qu'une seizième copropriété, la copropriété I (rue de la rade) vient d'adhérer et d'autres conseils syndicaux doivent prochainement se prononcer. Actuellement le nombre d'adhérents est de 1086.

Les comptes sont acceptés et le quitus est donné à l'unanimité.



#### 4- QUESTIONS DIVERSES ET ECHANGES

**Un copropriétaire révèle** que la piscine peut être fréquentée par des baigneuses portant un « burkini ». Interrogé par écrit, la direction de P&V accepte cette situation dans la mesure où la qualité du tissu utilisé (lycra) est respecté. Mais ne précise pas par qui et comment le contrôle est effectué.

**Monsieur Jérôme Gabriel, vice-président de l'ASCAPE** se veut optimiste concernant l'avenir de Cap Esterel. Il admet que sans comptabilité analytique des différents domaines d'activités, P&V n'est pas en mesure de communiquer des données chiffrées permettant d'appréhender les coûts de fonctionnement par secteur.

Ce n'est cependant que sur la base de ces éléments que chaque copropriété devra se prononcer lors d'une assemblée générale extraordinaire validant ou non les propositions P&V de reprise des actifs par l'ASCAPE.

**En cas d'accident sur le site, y compris à la piscine**, le service de sécurité n'a pas vocation à intervenir (site privé et non domaine ASCAPE). Il faut contacter le 15 (Samu, Pompiers).

Il est précisé qu'un 2<sup>o</sup> défibrillateur financé par l'ASCAPE sera disponible au Hameau

**Événementiel.** Un salarié de P&V a pour mission de promouvoir les séminaires et l'accueil des groupes en provenance des « tour Opérateur ». Ces séjours organisés essentiellement hors saison sont économiquement bénéfiques pour Cap Esterel. Il est souhaité que l'ASCAPE soit informé de ces événements.

Mme Lotte, membre du conseil syndical de la copropriété 'F', signale que le contrôle détaillé des factures de sa copropriété lui a été refusé par Sogire à Paris.

L'augmentation des impôts locaux a été constatée par les propriétaires. Elle serait de 16 % à Saint-Raphael. Il faut noter que les communes ont désormais la possibilité d'augmenter jusqu'à 20 % les impôts locaux des résidences secondaires. Cette mesure devant compenser la diminution de la dotation de l'état aux collectivités.

Un appel aux volontaires pour épauler l'action de l'association et renforcer l'équipe de bénévoles est formulé par le président qui invite les participants à un verre de l'amitié chez « Georges » à 18 h.

Clôture de l'assemblée générale à 17h30.

Le Bureau.