

Agay, le 08/12/16

COMPTE RENDU REUNION DU BUREAU ELARGI
du
JEUDI 08 DECEMBRE 2016
Salle Sirocco

Etaient présents :

- ⇒ Mmes Meziani, Badaroux, Bayol, Chambert
- ⇒ Mrs Maitre, Gabriel, Bulteau, Harlé, Boiron,
Davrinche, Pons, Scarparo, Colombet, Altet, Borja

Excusés :

- ⇒ Mrs Brouard, Caudrelier, Salemi et Bojardi

Début de la séance 09h00 :

Le Président remercie les participants à la réunion.

1. Valider le CR de la réunion du 4 octobre 2016

Le compte rendu est validé à l'unanimité. Pour l'après-midi du 04/10/16 était excusée Mme Meziani.

Le président remercie Mme Bayol pour le compte rendu qu'elle a fait pour la Visite Nocturne.

M. Pons demande si la demande de modification des statuts qui a été réalisée ne peut être contesté, puisque lors de la dernière AG la modification des statuts a été refusée ?

M. Maitre signale qu'une AG ne peut s'opposer à la mise en conformité des statuts, et ce qui a été refusé, ce n'est pas la mise en conformité, mais l'enveloppe présentée de 42000€. Le coût de l'enregistrement avoisine les 2000€.

M. Bulteau demande la copie des nouveaux statuts. M. Pons précise être étonné de l'attitude de Maitre Fourmeaux puisqu'il assigne sa copropriété alors qu'il connaît le retard d'enregistrement des nouveaux statuts.

M. Maitre et Mme Bayol rappellent la notion de Bénévolat de l'équipe et M. Maitre ne reproche pas les remarques qui sont faites.

M. Colombet fera un compte rendu exhaustif des différences trouvées entre les deux statuts de l'ASCAPE . « il est décidé qu'un avocat neutre, autre que Me Fourmeaux (avocat de PV) soit trouvé pour voir si les articles modifiés devaient bien l'être. Afin de se confronter à Maître Fourmeaux par rapport à ce qu'il a demandé d'enlever aux statuts. »

2. CR de la réunion du contrôle des comptes du 7 décembre 2016

Le Président informe que le suivi comptable établi par Sogire depuis des années est totalement obsolète avec des erreurs d'imputation, de ventilation. Il n'y a pas de fraude mais de l'incompétence de la part de la comptabilité Sogire. Le Président a demandé à M. Leroy de remettre en état tous les comptes des syndicats avant fin janvier. Mme Lavaire, comptable Sogire, a été mandatée pour cette mission. Les éléments comptables à ce jour ne sont pas satisfaisantes pour que les comptes puissent être approuvés.

Il a été constaté que 4 copropriétés ne s'acquittent plus de leurs charges de plus d'une année, ce qui est inacceptable d'autant plus que Sogire n'a fait aucune relance.

M. Bulteau a demandé à ce que la feuille de présence fasse apparaître la clé de répartition pour les charges de la catégorie 2

Mme Bayol rejoint la commission des finances .

30/01 à Adagio Paris - La Villette à 10h pour la réunion commission des finances, bureau et comptabilité Sogire

Le bureau exige un état du paiement des charges définitifs au 30/09/16

3. Valider les comptes de l'exercice 2015 – 2016

M. Bulteau demande à ce qu'on lui confirme que les appels de fonds des charges espaces verts, piscines PV, soient bien à la charge de PV et non de l'ASCAPE. Il sera demandé pour la prochaine réunion que l'on explique à M. Bulteau que les appels de fonds ne prennent pas en charge cette partie pour l'ASCAPE.

L'excédent de 200k€ est lié à la provision de 40k€ (dossier Inéo), sécurité pour 93k€ (avenant contrat en mettant en place un montant fixe et une possibilité d'évolution à la hausse). Provisions liées aux bennes 20k€ (plus de factures en attente). Charançons 30k€ et différentes économies liées à l'écobuage.

Il est demandé à Sogire de faire une relance dès à présent auprès de tous les membres débiteurs sur les appels de fonds du 01/10/16 et à compter du 01/01/17 appliquez les 1% sur impayés lors de l'envoi des ADF.

M. Pons demande au directeur de l'ASCAPE de se rapprocher de Sogire pour avoir des explications sur la mise en demeure via Maître Fourmeaux pour la copropriété G.

M. Pons informe qu'il a donné mandat à Sogedim pour payer les charges ASCAPE par deux règlements avoisinant 26k€.

M. Maître informe que Le Bureau de base doit voter, en tenant compte du vote du Bureau élargi. On exige que les charges soient définitivement établies et validées par l'état des comptes au 30/09/16. Il faut exiger que la compta, les syndicats et les Présidents de copropriétés valident au 30/09/16.

4. Informations sur la reprise des actifs P.V. particulièrement les piscines.

M. Maitre a du mal à avancer. PV veut impérativement céder les piscines, mais en conserver la gestion. Il s'engage à les céder pour un euro symbolique dans 3 ans. En attendant, l'ASCAPE devra payer toutes les charges via un contrat de prestations avec PV qui facturera (personnel PV de 27 personnes inclus). En un mot, PV garde la gestion totale des piscines (horaire d'ouverture, personnel, etc...). Le coût de la prestation de gestion sera facturé à l'ASCAPE : 830 000 € H.T.

Les recettes actuelles représentent 200 000 euros de Cartes Loisirs + 70 000 de transats. Patrick COLOMBET fait remarquer que cela a été une volonté de PV de ne pas louer de transat au Hameau cette année, et donc que cela a entraîné une baisse des recettes.

Soit coût résiduel 560 000 €. Mais attention, il ne faudra plus compter sur les 200 000 € de cartes loisirs. Donc coût résiduel futur = 760 000 €

La mise en conformité, les grosses réparations seraient non pas pour le propriétaire des piscines, mais pour l'ASCAPE.....

Le contrat serait fait pour 3 ans, l'ASCAPE serait responsable au 1^{er} octobre 2017 des piscines.

Au 1^{er} octobre 2020 l'ASCAPE reprendrait les piscines en l'état, avec liberté de supprimer les vagues de la piscine si trop coûteux. Mise en conformité et grosses réparations seraient pour l'ASCAPE contrairement à une location classique où le propriétaire se doit de prendre en charge ce poste.

L'argument est le suivant : PV a construit un espace aquatique et l'a exploité pendant 25 ans mais n'a plus vocation à poursuivre. Les copropriétaires de Cap doivent maintenant prendre leurs responsabilités.

Pour PV cette convention est un préalable à toute autre négociation.

De nombreuses et fortes protestations s'élèvent. Mme Bayol et M. Altet s'opposent totalement à ce projet que personne, parmi les copropriétaires présents, n'approuve. La colère monte chez certains participants considérant que cette proposition de convention n'est pas une contre-proposition. C'est du «n'importe quoi», ou un diktat. Selon Annie Bayol, là, PV ne cède que les charges. Là aussi, les charges vont lourdement augmenter (32 %). M. Altet précise que le rôle de l'Ascape n'est en aucun cas de gérer des piscines.

J. Gabriel précise que PV doit prendre en considération la valeur des appartements par rapport au site avec infrastructures, la valeur des piscines étant incluse. PV en a profité pour vendre chèrement leurs appartements, cela doit être pris en compte. Ainsi, si la piscine vaut 100, nous ne devons pas payer aujourd'hui 100 car nous l'avons déjà payée dans le prix d'acquisition de nos appartements.

Le fait que le délai de 3 ans soit imposé, lève en plus des interrogations. Est-ce que PV va proposer des baux sur 9 ans ? Z. Meziani répond oui. Dans ce cas, sera-t-il dit dans les baux que les propriétaires devront payer prochainement les piscines ? Il y a ambiguïté puisque PV ne peut pas proposer des baux pour 9 ans si les conditions changent.

Le bureau élargi prend connaissance de la convention de la proposition de mise à disposition des piscines remise par PV au bureau de l'ASCAPE .

Après échange de point de vue, il est constaté que la proposition de PV ne peut pas être retenue en l'état actuel. La commission piscine est mandatée pour retravailler les propositions.

Le bureau n'accepte pas, s'oppose, à ce que le résultat de la négociation pour la reprise de la piscine entraîne une fin de non-recevoir pour les autres actifs de la part de PV .

Une prochaine réunion piscine aura lieu le 03/01/2017. Un rapport sera ensuite remis.

M. Boiron, M. Colombet viennent en complément dans la commission Piscine.

Madame Bayol redit : « ce n'est pas une contre-proposition, c'est du foutage ! »

P. Colombet explique qu'il faut aller plus loin, ANTICIPER. Que faire, à l'ouverture ou cet été, si pas de réponse obtenue de la part de PV ? La date butoir est le 15 mars, après que fait-on ?

5. Actions à entreprendre afin de définir les modalités d'accompagnement de P.V. pour la transition et la cession de certains actifs, et établir une Planification

Réunion le 30/01 à Paris pour la commission finances et bureau de base.

M. Maitre demande à ce que PV fasse remonter les informations sur ses participations budgétaires à l'ASCAPE afin de pouvoir élaborer le budget ASCAPE 2017/2018.
Sollicitation pour avoir ces éléments mi-mars.

Certains membres du bureau souhaitent qu'un plan d'anticipation (mise en place d'action concrète sur le terrain pour gêner l'exploitation de PV) soit mis en place dans le cas où PV ne tiendrait pas ses engagements quant à la remontée des informations sur ses actifs.

Le bureau élargi demande à Mme Meziani de reporter à sa hiérarchie la colère des membres quant au laxisme de PV sur le peu de retour concret sur tous les dossiers sollicités par le bureau.

6. Tenue de notre prochaine A.G. du 25 avril 2017 à Paris ou à Cap Esterel ?

Le bureau décide à ce que la prochaine AG se tiendra à Cap Esterel, le 25/04/17 à 15h.

7. Définir la clef de rémunération des membres du bureau élargi

Frais de déplacement : Train, base 1er classe (tarifs pro) et hôtel.

Frais de représentation : pour toute réunion supérieure à 4h un forfait de 70€ est alloué (réunion ou l'on siège) → ce défraiement est facultatif.

M. Colombet et M. Gabriel = 2 abstentions – Les autres membres OK

Mme Chambert fait part après le vote de son souhait de s'abstenir.

Dans le passé, un forfait de 180 € par jour était proposé, outre les frais de déplacement, en dédommagement de tous les frais pouvant être engendrés et pour compenser la perte de temps de travail pour les actifs. Les efforts actuels de chacun aboutissent à une baisse des frais annuels, ceux-ci ont chutés et passent aujourd'hui de 50 000 à 12 000 €.

M. Maitre veut la transparence et il faut définir un tarif identique pour tous et prendre en compte l'élargissement du Bureau.

Il est proposé un remboursement sur la base du billet de train première classe Pro (= modifiable et pris fixe) + 1 nuit d'Hôtel. La Première classe Pro permet de compenser la perte pour ceux qui viennent en voiture.

Si les prédécesseurs s'étaient arrêtés à 180 € comme dédommagement complémentaire, certains comme Madame Bayol n'ont jamais rien demandé, certain l'on fait une fois sur 2 seulement.

M. Gabriel précise : Bénévole ne veut pas dire aucune prise en charge des frais.

M. COLOMBET précise que cela est indiqué en effet dans les statuts ASCAPE.

Proposition de Corinne Chambert, d'utiliser la grille officielle de l'URSSAF (barèmes frais kilométriques), plus élevée que le train 1^e classe Pro et permettant ainsi de se dispenser d'un complément. Si cette grille est jugée trop élevée, la réviser à la baisse doit être possible pour faire une grille intermédiaire entre le train 1^e classe Pro et la grille Urssaf.

Elle évoque aussi les risques d'une somme forfaitaire allouée en complément :

- Incompréhension de l'ensemble des copropriétaires : ceux-ci sont loin d'imaginer le travail et le temps sacrifié pour mieux gérer le site, tout comme les incidences financières autres que les frais de déplacement pour participer à ces réunions de travail. D'où un risque de commentaires, notamment en cas d'indemnité complémentaire de 180 €, tels que « il vaut mieux venir en réunion qu'être caissier dans un supermarché ».
- Nécessité de déclaration au fisc toute rétribution de temps.
- Nécessité pour l'Ascape, cela reste à vérifier, de déclarer et payer des charges à l'Urssaf.

P. Colombet indique que les « frais de représentation » sont bien indiqués dans les statuts de l'ASCAPE.

J. Gabriel propose d'en reparler en comité restreint et plus longuement; C. Chambert approuve la nécessité d'approfondir ce sujet pour en aborder tous les aspects.

M. Pons propose que le Bureau soit plus rémunéré que le BE (Bureau Elargi), soit une rémunération à deux vitesses.

M. Maitre estime qu'il faut diviser ces frais par 2, soit 90 €. La somme de 70 € est finalement retenue, plus symbolique, plus adaptée pour minimiser les frais annexes, cela dissuadera aussi les éventuels participants devant sacrifier une journée de plage pour venir travailler au sein du Bureau ou BE.

Est mis aux votes : Pour toute réunion supérieure à 4h, un forfait pour frais de représentation de 70 € sera payé + tarif train 1^{ere} classe en tarif PRO (= prix fixe et billet modifiable) + Hôtel (qui lui reste bien sûr facultatif, c'est seulement si nécessité).

Monsieur Altet propose d'ajouter que cette facturation des 70 € est facultative. Cette option est très bien accueillie et elle est rajoutée pour le vote.

Abstention de J. Gabriel et P. Colombet , vote « Pour » de tous les autres participants.

8 – Mutation membres BE

Par rapport à la constitution du Bureau Elargi :

On n'augmente pas le nombre de participant sauf lorsqu'il y a des personnes qui ne siègent plus. Les nouveaux remplacent les sortants.

Monsieur AELION ne pouvant plus venir, et M. Maitre ayant reçu une demande motivée de Madame Ragot, elle est proposée pour siéger au BE. Pas de vote contre.

Conformément aux statuts, 3 absences consécutives entraîneront de fait une radiation du BE.

Mme Chambert demande à revenir sur le vote précédent qui s'est fait dans la précipitation et indique qu'elle s'abstient par rapport au vote concernant l'indemnité, souhaitant avoir plus de temps et d'infos pour aborder ce sujet.

9- Divers

Sécurité : M. Colombet se pose la question sur l'équité des passages sur le Hameau, il a été constaté que certains agents se plaignent auprès des copropriétaires qu'ils ne sont pas assez pour assumer le tour de site. Le bureau demande à ce que M. Pagès soit informé et passe les consignes à ses équipes afin que cela ne se reproduise plus.

Concernant l'incident de septembre, Mme Meziani affirme que toutes les règles de sécurité ont été mises en place. Le règlement intérieur de la piscine est affiché. La taille de la numérotation du 18 est aux normes. Un poste de secours est installé. Même lorsqu'il y a deux personnes de la sécurité en poste, il y a toujours un des deux en patrouille pour intervention.

Avocat : Mandater un nouvel avocat autre que Maître Fourmeaux pour faire un audit des statuts.

Questions à poser à Maitre Fourmeaux liées aux statuts

- Pourquoi dans les statuts modifiés, n'apparaissent plus les parcelles ?
- Pourquoi des articles ont-ils disparu par rapport aux anciens statuts ?

M. Colombet nous remettra les articles qui ont été modifiés.

Conclusion

Le Président remercie l'ensemble des participants.

Levée de séance à 13h35