

Syndicat élargi de l'ASCAPE - Réunion du 29 septembre 2017

La réunion débute à 9h

Sont présents : 28 participants, soit tous les membres du Syndicat Elargi de l'ASCAPE, toutes les copropriétés et ASL représentées par leurs Présidents de copropriétés ou leurs représentants ASCAPE, à l'exception de la copropriété N, ainsi que le nouveau Secrétaire Trésorier nommé par le Syndicat Elargi : Jean François Tavernier.

Liste des participants :

MAITRE Michel - Président ASCAPE

BAYOL Annie - Vice Présidente

GABRIEL Jérôme - Vice Président

BORJA Bruno – Sogire

MEZIANI Zohra – Pierre & Vacances

TAVERNIER Jean-François – Futur Secrétaire Trésorier ASCAPE

Présidents de Conseils syndicaux et délégués des copropriétés et d'ASL:

ALQUIER Michel - M allée des Fleurs

ALTET Paul – ASL Villas Hameau

BILY J. Jacques – Hameau B

BOIRON Bernard – E (représente MARGUERITE)

BROUARD Marcel – C

BULTEAU Gérard – L et Parking Village

CAUDRELIER François – Bastides O

CHAMBERT Corinne – Bastides P

CLIET Marc – Parking Village

COLOMBET Patrick – Hameau E3 E4

DAVRINCHE Philippe – Hameau A

HARLE JP – Hameau E1 E2 et Parking

MONAMI Gilbert – Villas J

PICHARD JM - L

PONS Philippe – G

RAGOT Catherine – Hameau A

ROMAIN Olivier – Hameau D (suppléant Mely)

SALEMI Philippe - A

SAMSON Jean – I

SCARPARO Georges - F

SOLELHAC B – K

TAPIERO Yves – C et E (commerces)

NON REPRESENTE : GARNIER Jean – N

Monsieur MAITRE ouvre la réunion, il remercie Bruno Borja et présente Jean François TAVERNIER

1 –Le Compte Rendu du 25 avril est validé à l'unanimité

2 – Organigramme

Les statuts ont enfin été mis en conformité et déposés en préfecture.

Une modification approfondie sera proposée au vote de l'AG de l'ASCAPE le 15 février 2018: il faut entre autre redéfinir un nouveau mode de représentation et autres modalités.

La prochaine AG de l'ASCAPE aura lieu cette année le 15 février 2018 à 14h, elle se tiendra à Cap Esterel

Toutes les copropriétés doivent obligatoirement avoir tenu leur AG avant le 15 janvier 2018 : les Présidents seront porteurs du résultat des votes obtenus dans leur copropriété.

3 –Infos et Confirmations :

Un nouveau compte bancaire a été ouvert à la Société Générale de Fréjus-Saint Raphael.

Toutes les opérations de l'ASCAPE transiteront désormais par ce compte unique.

Il est reprécisé que l'ASCAPE gère les espaces communs à toutes les copropriétés, et non pas les copropriétés et copropriétaires, gérés par leurs syndic respectifs. En cas de problème, le copropriétaire doit exclusivement contacter son Président de Conseil Syndical ou son syndic.

4 – Commissions

Des commissions ont été mises en place, elles doivent travailler de façon autonome et rendre compte.

1°) Finance et budget présidée par Annie Bayol

2°) Espace verts et travaux présidée par Corinne Chambert

3°) Règlement intérieur présidée par Philippe Salemi

4°) Modification des Statuts pris en charge par Madame Bayol, Messieurs Pichard et Colombet.

JF Tavernier suggère de définir préalablement l'organisation souhaitée afin qu'une première mouture soit soumise à consultation juridique en décembre.

5°) WI FI présidée par Jérôme Gabriel

Il existe actuellement 2 réseaux : l'un pour le téléphone, l'autre pour la télévision

Chaque copropriété devra soumettre au vote, dans l'OdJ de son AG, l'accord des propriétaires pour l'installation de la fibre optique dans les parties communes de l'immeuble proposée par ORANGE.

6°) Communication avec Annie Bayol qui gère sur Internet le blog Ascape, Philippe Pons en assurant les illustrations.

Tous les copropriétaires ont grand intérêt à s'y abonner (cela est gratuit et ils recevront un mail à chaque nouvelle parution d'un article). En bas de chaque article, il est possible de laisser un commentaire et on leur répond systématiquement. Il est aussi possible de passer par un formulaire anonyme avec réponse individualisée.

Rappel de l'adresse : <http://www.capesterel-ascap.com>

7°) Animation :Monsieur Tapiero se présente comme président, Mme Ragot, MM.Boiron et ScaRparo en sont membres

5 – AFULS

2 AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) en volume sont créées mais elles ne sont pas activées : le Parking Petit Prince (parking, piscine, habitations et commerces du Hameau) et le Parking du Village.

D'autres AFULS ont été initiées : place de la Bravade (Grand Bleu), place des Arcades (salle polyvalente). Nous devrions finaliser l'étude de ces dossiers et vérifier principalement le respect d'application des redevances de cotisations de tous les volumes concernés à l'Ascape, selon ses règles statutaires.

6 – Proposition de financement forfaitaire aux équipements collectifs

P&V a enjoint l'Ascape de racheter au 1/10/2017, à l'€ symbolique, les équipements sportifs de Cap Esterel et d'en assumer tous les risques financiers d'exploitations : la charge est estimée à plus d'1 million d'€/an, hors charges exceptionnelles (grosses réparations, renouvellement de matériel usé ou obsolète, sinistres). Il nous faudrait

également avoir recours à des partenaires extérieurs (dont nous ne pouvons être certains de bonne gestion) pour gérer les équipements et nous ne maîtriserions pas les charges.

P&V pose le challenge suivant : soit ASCAPE (les propriétaires de Cap Esterel) fait l'acquisition de ces équipements et en obtient la maîtrise totale, soit ASCAPE refuse la proposition et P&V décidera unilatéralement du devenir des équipements et de l'ensemble de ses activités, y compris locatives, sur le site, ce qui amène à le faire mourir à court terme : P&V sous-entend par exemple la privatisation des équipements au profit de ses seuls appartements sous contrat, voire la suppression pure et simple de certains d'entre eux.

De plus, les copropriétaires auraient alors accès aux équipements à des prix prohibitifs.

Accepter immédiatement l'offre P&V nous ferait courir un risque connu : l'explosion des charges ASCAPE

Sur ce principe, le comité de pilotage élargi a signifié à P&V, quelque soit la solution retenue, qu'il appartiendrait à l'ensemble des copropriétaires de prendre la décision.

Face à ce dilemme, le Président et le Comité de pilotage ont recherché, depuis + d'un an, un compromis visant à limiter l'impact et le risque financier pour l'Association, tout en sauvegardant la vie de Cap Esterel.

De nombreuses réunions se sont tenues avec de multiples responsables P&V et Sogire, les discussions ont été souvent tendues, âpres...Aujourd'hui, un projet de convention est sur le point d'être accepté par P & V, qui serait :

- ne pas faire l'acquisition des équipements
- participer forfaitairement aux charges d'exploitation, soit 530 K€/an (636 k€ TTC)
- faire bénéficier en retour, l'ensemble des copropriétaires, de la gratuité des accès aux équipements : piscine, golf, tennis.

Le Comité de pilotage estime que cet accord, conclu pour 3 ans, même s'il engendre une augmentation substantielle de nos charges, comporte des points positifs

- il assure le maintien du fonctionnement de l'ensemble des équipements dans les conditions actuelles
- Il préserve l'Ascape de tout risque financier incontrôlé
- Il garantit un accès gratuit aux installations, là où les copropriétaires devaient s'acquitter de cartes loisirs ou de coûts d'entrées unitaires
- Il est conclu pour une durée de 3 ans et pourra être résilié ou renégociable à son échéance

Le comité de pilotage reconnaît que P&V a finalement tempéré ses intentions du départ, dans un souci de préserver Cap Esterel

En fait, la question que nous devons nous poser, en notre qualité de propriétaire, est la suivante : Que veut-on faire de Cap Esterel ? :

- le laisser s'enfoncer (fin du golf, fermeture de piscines, fuite des commerces), jusqu'à devenir une ville morte... ?
- préserver l'existant, maintenir la qualité d'un site exceptionnel, et optimiser la valeur du patrimoine ?

Il faut que chaque propriétaire repense la raison de son choix d'investissement à Cap Esterel : nous avons acheté un appartement avec un environnement d'équipements très valorisant: piscines, golf et tennis. Jusqu'à aujourd'hui nous n'avons pas payé un centime dans les charges de leur fonctionnement, contrairement à toute piscine ou équipements de copropriété

- Mr JF Tavernier a fait part d'une simulation de l'impact financier du coût ASCAPE de cette opération reportée au niveau de chaque copropriété, et d'un coût par habitation sur quelques états de division connus (nombre de tantièmes détenus par lot) : pour un studio, le coût serait de l'ordre de 200 €/an et pour un ¾ pièces, il pourrait atteindre 400/500 €

Enfin, il faut savoir que, si la convention que nous sommes en train de négocier n'aboutit pas, P&V a déjà annoncé que tous ses baux seront caducs à terme. Cela ne veut pas dire que P&V partira systématiquement demain, mais ses conditions d'exploitation des équipements seront complètement revus pour l'été 2019 : des piscines seront peut-être fermées ou réservées à l'usage exclusif des propriétaires P&V (elle en est propriétaire), la carte loisirs subira de fortes augmentations.

Le Comité élargi se déclare quasi unanimement favorable à la conclusion de l'accord tel que présenté aujourd'hui.

Après une lecture exhaustive de la convention, et réponses données à toutes les questions émises par tous les participants, (ces questions ayant déjà toutes été posées par le COMPIL à P&V) un vote de principe est demandé afin de mesurer la tendance générale. Ce vote n'engage personne mais doit montrer si, oui ou non, nous avons trouvé une solution acceptable par la majorité des représentants des copropriétaires.

Il est procédé au vote : (participants des 28 propriétaires présents)

Le Résultat est :

- 1 contre,
- 2 abstentions,
- **25 oui** (tous les autres)

Pour complément d'explications, les modalités de vote des copropriétaires seront les suivantes :

Chaque Président et Syndic mettra à l'ordre du jour de son AG l'acceptation ou non de la convention via un texte de résolution précis qui leur sera communiqué. Les AG doivent se tenir avant le 15 janvier 2018 (pour informer P&V de notre choix avant le début de la saison). Au niveau de la copropriété, chacun fera voter en fonction de ses tantièmes de la copropriété. Une majorité se dégagera et elle entrainera l'ensemble de la copropriété.

Chaque copropriété apportera sa réponse, OUI ou NON, à l'AG de l'ASCAPE qui comptabilisera sur la base des tantièmes détenus par chacune d'elles dans l'état de division de l'ASCAPE.

7 - Commission contrôle des comptes :

Madame Bayol a fait un gros travail. Les équipes actuelles de SOGIRE également. Il reste encore un solde débiteur de 120 000 € pour les copropriétés (sur 400 000 € constatés il y a 4 mois), mais il semble que les sommes pourront être récupérées dans un délai raisonnable.

Comme l'indiquent les statuts, les copropriétés qui n'auront pas payées leur charge à temps se verront à présent appliquer le barème de pénalités de 1% de retard par mois. Chaque Syndic doit facturer les charges aux copropriétaires, que le propriétaire soit à bail ou non, il appartient au copropriétaire de s'en acquitter.

P&V ne payera plus aucune charge en direct pour le compte des propriétaires. Chaque copropriété est donc co-responsable de ses copropriétaires à l'égard de l'ASCAPE.

Le 19 octobre 2017 à Paris, aura lieu le contrôle des comptes et factures en présence de Monsieur Borja, Madame Bayol, Monsieur Bulteau, Monsieur Brouard, Monsieur Gabriel, le commissaire aux comptes et JF Tavernier.

8 - REGLEMENT INTERIEUR

Il sera finalisé sous la responsabilité de Philippe Salemi, et sera proposé au prochain SE.

9- VIE DE CAP ESTEREL / SECURITE DES LIEUX :

Corinne Chambert nous précisera les travaux urgents liés à la Sécurité. Il sera veillé à satisfaire de façon équitable les différents quartiers du site.

Un long moment a été consacré aux difficultés de l'été, l'évolution de la clientèle, les mauvaises conditions d'accueil, autant de paramètres aggravants.

Constat : Il y a des fumeries, des beuveries d'organisées. Il y a aussi des enfants des propriétaires qui font beaucoup de bruits, il est regretté la multiplication d'actes d'incivilité

Il faut rappeler le danger encouru par la pratique des prix de location bradés.

Le circuit de vidéo surveillance est-il en bon état ? Globalement oui : il fonctionne à 80 %, et il est utile.

On pourra le développer en plusieurs étapes, il y a des endroits sans vidéo à identifier.

10 - TRAVAUX 2017-2018

Le budget 17-18 pourra évoluer en fonction des dossiers présentés et sera voté lors de l'AG du 15 février 2018.

Les demandes des propriétaires ne sont pas à adresser directement à la commission mais à leur Président ou Syndic.

La commission Espaces Verts et Travaux a effectué le tour du domaine.

Il n'y aura pas de travaux de création cette année sauf pour des problèmes d'insécurité.

Beaucoup de travaux de rénovation d'escaliers extérieurs sont demandés.

Il y a également des travaux de signalétique à réaliser. La priorité sera donnée aux cheminements piétons. Ainsi il est proposé d'ajouter des passages piétons protégés et des places handicapées.

Le remplacement des arbres morts est nécessaire car il faut 10 ans pour qu'un arbre devienne correct. Il a toutefois été diagnostiqué que Cap Esterel est « sur-arborisé » en arbres qui nécessitent trop d'arrosage. Il faut introduire des nouvelles essences ayant besoin de peu d'arrosage, ingélives et demandant peu de coupe.

Des élagages sont souvent demandés pour dégager la vue mer, mais cela devient problématique lorsqu'ils sont plantés sur le terrain voisin et certaines espèces ne se taillent pas.

Il y a actuellement 2 glissements de terrain à surveiller.

Dossier éclairages extérieurs : Un gros travail en terme de proposition d'amélioration a été réalisé par la commission.

Le Budget travaux 2017/2018 est aujourd'hui fixé à 130 K€.

La réunion est levée à 18 h

PS : Le présent compte rendu de réunion du 29/09, le texte de la Convention, et le texte exact de la résolution qui devra être inscrite à l'ordre du jour de chaque copropriété seront traduits en italien et seront transmis à chaque Président de copropriété.