

**Convocation Assemblée Générale du 31 janvier 2017**  
**Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE**

(Siège Social : 117 avenue Victor Hugo 92100 Boulogne Billancourt)

(date de la poste)

Chère Madame, Cher Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-joint la convocation à l'Assemblée Générale de votre Société qui se tiendra le :

Mardi 31 janvier 2017 à 14H30  
**Emargement de la feuille de présence de 10h30 à 14h00**  
**Au Centre Jouffroy**  
**70 rue Jouffroy d'Abbans**  
**75017 PARIS (Voir plan ci-joint)**

Au cours de cette assemblée vous aurez à vous prononcer sur l'**ordre du jour et le texte des résolutions** ci-après :

○ **Election du Contrôleur Financier**

Majorité et Nomination ⇒ Le contrôleur financier ayant recueilli la majorité des voix des associés présents et représentés et le plus grand nombre de voix sera titularisé.

**Résolution 1** : Nomination de M. HUBERT Jean-François en tant que contrôleur financier (Candidature en date du 16/12/16 ci-annexée)

La collectivité des Associés nomme Monsieur HUBERT Jean François, pour une période triennale portant sur les exercices 2015/2016 – 2016/2017 – 2017/2018. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2018.

**Résolution 2** : Nomination de Mme LHOSTE Isabelle, Cabinet Finexfi, en tant que contrôleur financier (Candidature en date du 02/01/17 ci-annexée)

La collectivité des Associés nomme Madame LHOSTE Isabelle, Cabinet Finexfi, pour une période triennale portant sur les exercices 2015/2016 – 2016/2017 – 2017/2018. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera en 2019 sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2018.

○ **Attribution budget audit :**

Majorité ⇒ Majorité des voix des associés présents et représentés.

**Résolution 3** : La collectivité des associés attribue un budget maximum de 3 000 € aux fins de frais de déplacement à Paris, Annecy et Marazul pour la réalisation d'un audit des comptes et de la gestion de la gérance de la SCI CLUBHOTEL TENERIFFE, étant entendu que cet audit sera réalisé sous la responsabilité de la « commission audit » du conseil de surveillance. (selon résolution adressée le 06/01/17 par M. AICARD, Président du Conseil de Surveillance)

**Modalités de participations :**

Si vous ne pouvez assister à l'assemblée générale, nous vous invitons à retourner au moyen de l'enveloppe ci-jointe le formulaire de vote par correspondance ci-après, vous permettant de vous exprimer pour chaque point porté à l'ordre du jour ou de désigner un mandataire.

Vos expressions de votes seront comptabilisées sous l'autorité de Maître AULIBE, Huissier de Justice.

**CLUBHOTEL SARL**

L'ARTOIS - Espace du Pont de Flandres - 11, rue de Cambrai – 75947 PARIS Cedex 19  
Société à Responsabilité Limitée au Capital de 152 446 €  
692 051 022 RCS PARIS – SIRET 692 051 022 00097 – APE 6832A





-Afin d'éviter toute contestation, nous vous précisons que seuls seront acceptés les votes par correspondance retournés au moyen du formulaire joint à la convocation.

-Concernant les pouvoirs nominatifs seuls seront acceptés les pouvoirs originaux, stipulant notamment le nom et prénom du mandataire.

**Modalités d'émargements :**

Pour éviter aux Associés participant à l'assemblée de patienter inconsiderément, **les opérations d'émargement débuteront à 10h30 et se clôtureront à 14h00**. Nous invitons, en conséquence, **les Associés porteurs de pouvoirs à se présenter dès 10h30** dans le respect de la procédure ci-dessus rappelée.

Tout Associé ou mandataire sera admis à cette assemblée générale sur justification de son identité.

Enfin, nous profitons de la présente, pour vous adresser ainsi qu'à vos proches tous nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

Pour la Gérance  
R. Le ROY

► **Annexes**

- *Candidature de M. Hubert Jean-François*
- *Candidature de Mme LHOSTE Isabelle*
- *Communication Conseil de Surveillance*
- *Formulaire de vote par correspondance / formulaire « POUVOIR »*
- *Enveloppe retour chez Maître AULIBE pour vote par correspondance*
- *Plan*

**CLUBHOTEL SARL**

*Jean-François HUBERT*

*Expert-Comptable*

*Inscrit au Conseil Régional de la Comptabilité*

*Commissaire aux Comptes*

*Membre de la Compagnie Régionale de Paris*

Paris, le 16 décembre 2016

---

*Siège : 49, rue Lacordaire - 75015 PARIS  
Bureaux : 97, rue Saint Lazare - 75009 PARIS  
Tél. : 01 53 16 36 10  
Télécopie : 01 53 16 12 52  
E-Mail : jfhubert@jfhubert.fr*

Monsieur le Gérant de la  
SCIA CLUBHOTEL TENERIFE  
c/o CLUBHOTEL MULTIVACANCES  
L'Artois  
Espace Pont de Flandre  
11, rue de Cambrai

75947 PARIS CEDEX 19

N/Réf. : JFH.AJ/SGRT004

Objet : Proposition de mission

Monsieur le Gérant,

La Société Civile d'Attribution d'immeubles à jouissance en temps partagé CLUBHOTEL TENERIFE doit procéder, au cours de sa prochaine Assemblée Générale, au renouvellement d'un technicien comptable (Contrôleur Financier), chargé d'établir un rapport sur le contrôle de la gestion accompli par le gérant, conformément à l'article 18 § 4 de la loi du 6 janvier 1986.

Je vous rappelle que cette mission doit être accomplie par un technicien comptable (Expert-Comptable ou Commissaire aux Comptes) désigné par l'Assemblée Générale et choisi en dehors des associés.

Afin de postuler à cette candidature, vous m'avez contacté en tant qu'Expert-Comptable et Commissaire aux Comptes spécialisé dans l'immobilier et plus spécifiquement dans les sociétés de « temps partagé », depuis près de 40 ans, pour solliciter le renouvellement de ma candidature à ce poste.

Je suis à la disposition des membres du Conseil de Surveillance pour leur rappeler mon expérience.

J'ai créé mon premier cabinet en 1976 et, dès l'origine, une orientation lui a été donnée afin de le spécialiser sur certains créneaux et plus particulièrement l'immobilier et la « multipropriété ».

Personnellement, j'ai participé, en 1985, aux diverses commissions de travail réunissant les groupes immobiliers commercialisant et gérant les sociétés de « Multipropriété » (G.T.M., CLUBHOTEL, PIERRE ET VACANCES, ...) ainsi que des Notaires, Juristes, Avocats et autres Conseils, pour la préparation de la loi du 6 janvier 1986.

*h*

Jean-François HUBERT

Expert-Comptable  
Commissaire aux Comptes

Cette spécialisation m'a permis de développer un certain nombre de missions spécifiques et particulières, en particulier :

- « **Contrôleur Financier** » ou « **Commissaire-Vérificateur** » des sociétés civiles d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, conformément à la loi du 6 janvier 1986.

La loi du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé a officialisé la mission du contrôle de la gestion faite par le gérant de ces sociétés civiles.

Dans le cadre de ces missions, je suis mandaté par les Assemblées Générales des associés, auprès desquelles je dois rendre compte, chaque année, de ma mission.

Mes contrôles portent, essentiellement, sur :

- le suivi du prix de revient de l'immeuble et de son financement,
- la comparaison des charges de fonctionnement avec les budgets votés,
- la ventilation de ces dépenses en fonction des différentes clés de répartition prévues par le règlement de jouissance et la loi du 6 janvier 1986,
- les analyses de risques et de contentieux éventuels.
- « **Expert-Comptable** » : Conseil en organisation et suivi comptable de l'ensemble d'une opération immobilière en temps partagé, compte tenu de la réglementation, très stricte, édictée par la loi du 6 janvier 1986, et les suivantes.

Dans le cadre de ces missions, j'assiste les services comptables et administratifs pour :

- la mise en place de la comptabilité et son suivi,
- l'élaboration de documents de gestion extra-comptables,
- l'établissement et le contrôle de situations et bilans,
- l'établissement des déclarations fiscales,
- La mise en place de procédure pour les dissolutions et liquidations anticipées des sociétés civiles
- le conseil permanent à l'ensemble des sociétés intervenant dans l'opération immobilière de temps partagé, à savoir :
  - . la société de promotion,
  - . la société de « portage des parts »,
  - . la société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé,

4

*Jean-François HUBERT*

*Expert-Comptable  
Commissaire aux Comptes*

- . la société d'exploitation s'occupant :
  - de la gestion de la SCA,
  - du syndicat de copropriété (le cas échéant),
  - des locations des périodes non vendues pour le compte de la société de « portage »
  - des prestations annexes effectuées pour son propre compte (services divers offerts aux occupants)
- . la société de commercialisation mandatée par la société de « portage » pour commercialiser les parts de la SCA qu'elle détient.

De plus, au cours de mon parcours professionnel, j'ai eu l'opportunité d'approfondir mes connaissances en matière de comptabilité, de droit immobilier et de fiscalité espagnole des îles Baléares et des Canaries. J'ai effectivement, pendant une dizaine d'années, mis en place et suivi des programmes immobiliers, tant en matière comptable que fiscale, aux îles Baléares.

Vous trouverez donc ci-jointe une proposition de mission approfondie, comme je la pratique habituellement sur l'ensemble des sociétés civiles d'attribution d'immeubles à jouissance en temps partagé que je suis chargé de contrôler (sociétés gérées ou non par Clubhotel Multivacances), chiffrée avec le détail de mes interventions.

Je reste à votre disposition ainsi qu'à celle des membres du Conseil de Surveillance pour vous rencontrer et pour étudier toute modification que vous souhaiteriez apporter à cette intervention.

Dans cette attente et en espérant que ma candidature retiendra l'attention des membres du Conseil et de l'ensemble des associés,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Gérant, l'expression de mes sentiments distingués.



Jean-François. HUBERT

**SCIA CLUBHOTEL TENERIFE**

oooooooooooooooooooooooooooo

**BUDGET D'HONORAIRES 2015/2016  
(contrôles approfondis)**

Nombre d'appartements : 56  
Nombre de périodes ouvertes : 22  
Nombre de lots-périodes : 1232

Compte tenu des éléments ci-dessus, d'un programme de contrôle approfondi et de mon expérience professionnelle des sociétés civiles de « multipropriété », j'évalue le budget d'heures d'intervention à environ 56 heures (expert-comptable et collaborateurs confondus), y compris assistance à un Conseil de Surveillance et à une Assemblée Générale annuelle.

A titre d'information, le budget d'heures de travail imposé par la Compagnie des Commissaires aux Comptes, dans le cadre du décret du 3 juillet 1985, se situerait entre 100 et 200 heures, selon la complexité du dossier.

Sur la base d'un taux horaire moyen de facturation de mon cabinet, évalué à de 100 €/heure hors TVA, le budget d'honoraires à prévoir sera de 100 € x 56 heures = 5 600.00 € hors TVA, soit 6 720.00 Euros TTC, pour l'exercice 2015, y compris participation à un Conseil de Surveillance annuel et à une Assemblée Générale annuelle.

Cependant, compte tenu de mes interventions sur le contrôle des comptes de :

- la Société Civile de droit canarien : GALOMAR BLEU,
- la Société Civile d'Attribution d'immeubles à jouissance en temps partagé de droit français : CLUBHOTEL TENERIFE II,

je propose de réduire mes honoraires, comme je l'ai toujours pratiqué dans le passé, à un montant HT de 5 000 Euros, soit 6 000 Euros TTC, soit un abattement d'environ 10 %.

Nos honoraires totaux comprennent :

- le contrôle de toutes les dépenses et encaissements de la Société Civile d'Attribution CLUBHOTEL TENERIFE,
- l'analyse et la justification de tous les différents postes d'actif et de passif du bilan et le contrôle de la réciprocité des comptes intragroupes,
- l'analyse des comptes d'associés, l'évaluation des risques et le contrôle du calcul de la provision pour les risques éventuels d'irrecouvrabilité,

W

*Jean-François HUBERT*

*Expert-Comptable  
Commissaire aux Comptes*

- l'établissement d'un rapport détaillé (de 12 à 15 pages) sur les comptes sociaux de la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFE, lu et commenté, le cas échéant, au cours de l'Assemblée Générale annuelle,

Ces honoraires ne comprennent pas :

- le contrôle des comptes de la copropriété ou associations diverses pouvant exister entre la SCIA CLUBHOTEL TENERIFE et les autres propriétaires.
- les interventions complémentaires à la demande du Gérant ou du Conseil de Surveillance pour des réunions de travail supplémentaires qui feront l'objet de facturations spécifiques selon un budget préalablement déterminé.

Nos interventions pour la participation à une réunion supplémentaire du Conseil de Surveillance ou de l'Assemblée Générale seront facturées sur la base de 600 € HT par demi-journée.

- les frais de déplacement sur Annecy pour le contrôle de la comptabilité de la SCIA CLUBHOTEL TENERIFE qui sont facturés au coût réel (environ 600 € TTC).









**Finexfi**

**Expertise et Proximité**

Monsieur Dominique AICARD  
Président du Conseil de Surveillance de T1  
4 rue Clémentine Decker  
59860 BRUAY S/ L'ESCAUT

A Lyon, le 2 janvier 2017

Objet : Candidature au mandat de Contrôleur des comptes conformément au Titre VII Exercice Social-Comptes sociaux article 32 des statuts.

Cher Monsieur,

En ma qualité d'Expert-comptable et de Commissaire aux comptes, je sou mets ma candidature au vote des associés pour exercer, en leur nom, le contrôle des comptes de la Société Civile d'attribution Clubhotel Ténériffe au capital de 21 269,69€ Siège social Multiburo 117 Av Victor Hugo 92100 Boulogne-Billancourt RCS Nanterre D 400 482 550 pour un mandat d'une durée renouvelable de trois exercices.

Sur la base de l'activité de la société, je vous propose les honoraires suivants :

- Honoraires mission d'audit des comptes de la Société Civile d'Attribution: 5.000 € HT (correspondant à une estimation de 55 heures à 90 € l'heure).
  - Cette mission comprend l'audit des comptes
  - La présence au Conseil de Surveillance et à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de la société
- Toute mission complémentaire sera facturée 100 € HT par heure d'intervention
- Les interventions à des réunions supplémentaires du Conseil seront facturées 500 € HT par demi-journée.
- Les frais de déplacement sur Annecy seront facturés au coût réel (estimés à 600 € TTC)

Je serai personnellement très présente sur le dossier la première année afin d'analyser notamment le processus de remonté d'informations, le niveau de contrôle interne et la qualité de l'information traitée. L'analyse des flux d'informations est clef dans les sociétés de « temps partagé ».



**Finexfi**  
Expertise et Proximité

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs,

Isabelle Lhoste  
Commissaire aux comptes

**FINEXFI**

96, Boulevard Marius Vivier-Merle 69 003 Lyon. Tel : +33 (0)4 78 89 00 11.  
Société à Responsabilité Limitée inscrite au Tableau Régional de l'Ordre des Experts Comptables Rhône Alpes  
Isabelle Lhoste, Commissaire aux comptes inscrite au Tableau du CRCC de Lyon  
S.A.R.L. au capital de 40.000 €. 537 551 434 RCS Lyon



## Isabelle Lhoste Commissaire aux comptes

Près de 25 ans d'expérience en direction financière puis en audit



Plus de 13 ans d'expérience KPMG Audit Paris

- Commissariat aux comptes de groupes cotés et non cotés : Philips, Akzo Nobel, EDF, VediorBis – Comptes sociaux et comptes consolidés
- Participation à l'introduction en Bourse de EDF
- Missions spécifiques récurrentes pour les groupes suivants : Carrefour, Danone, Vallourec, Air France, Bongrain, Alstom

Directeur de  
Missions KPMG  
Audit

1997 - 2010

Enseignant  
vacataire

- ESSEC : Programmes Top Executif – Women Be European Board Ready
- Middle next : Intervenant formations administrateurs
- Skema : Vacataire cours sur la valorisation de l'immatériel
- Université Lyon 3 : Cours de comptabilité et Finance Master 1

Spécificités  
FINEXFI

- Partenaire actif de Middle Next
- Cabinet accrédité ISO 17020

Formation

- Expert-comptable / Commissaire aux comptes
- Diplômée ESC Clermont
- MSTCF Université Clermont 1
- Prépa HEC Externat Sainte Marie à Lyon



Associée  
Fondatrice de  
FINEXFI

Depuis 2012

**Isabelle Lhoste**

**Commissaire aux comptes**

**Près de 25 ans d'expérience en direction financière puis en audit**



Finexfi connaît un fort développement depuis août 2012 et est implanté à Lyon et à Paris

- Expert-comptable des holdings France et des établissements à l'étranger de la Zone Afrique Moyen Orient du Groupe Veolia. En charge des comptes consolidés de 2 sous paliers du groupe
- Expert-comptable France de groupes internationaux tels que Fisher (ski), Adapta Color
- Expert-comptable de groupes cotés (Groupe Digigram) ou détenus par des fonds d'investissements (Groupe C2C)
- Auditeur contractuel de l'Office des Postes et des Télécommunications de la Polynésie Française et de sa filiale VINI : Finexfi réalise les audits des tarifs d'interconnexion pour l'Autorité Nationale de Régulation
- Commissaire aux comptes de structures régionales (exemple, CAC de filiales du Groupe Greenflex)
- Finexfi est l'Organisme Tiers Indépendant (OTI) de groupes cotés tels que Boiron, Gaumont, Lanson, Manitou, Toupargel, Vétoquinol, Solucom, Axway, ESI, Thermador.....
- Finexfi a réalisé en 2013 et 2014 la notation extra financière de la Région Auvergne

Associée INKIPIO

Associée minoritaire dans un cabinet familial

2010 - 2012

- Commissaire aux comptes signataire des groupes significatifs suivants ROSET, CIAT, ALDES, FLORIOT,

Chers Associés,

Recevez tout d'abord tous nos vœux de joie, bonheur et santé, pour cette nouvelle année, fasse que vos séjours à Marazul sous son havre de soleil puissent y contribuer.

Un nombre croissant d'associés est cependant de plus en plus mécontent des charges qui nous sont réclamées.

Pour que notre société puisse fonctionner avec un minimum de consensus il faut que les associés et leurs représentants aient la conviction que les informations et analyses à partir desquels les demandes de paiement qui leur sont faites, sont justifiées et compréhensibles. Si ces coûts ont subi des hausses incomprises et difficilement explicables, si les explications données aux demandes émanant de beaucoup d'entre eux ne sont pas acceptées par la majorité des associés, ceux-ci ne consentent plus à les payer ou s'ils les paient ils se sentent frustrés.

C'est la situation actuelle qui a conduit une majorité d'entre eux à refuser les comptes qui leur étaient présentés lors de l'assemblée générale du 22 juin 2016, et très logiquement à refuser le renouvellement du mandat du contrôleur financier chargé de les vérifier. Bien plus un nombre important d'entre eux, devant les non réponses aux questions légitimes qu'ils posaient ou du manque d'explications claires et compréhensibles qu'ils recevaient, ont décidé de ne plus payer ces charges jusqu'à ce qu'ils aient obtenu satisfaction.

Un audit est donc porté aux résolutions de l'assemblée générale du 31 janvier 2017 pour répondre de façon précise, sûre et éclairée aux légitimes questions posées. Un audit consiste à examiner les documents de la société et notamment les documents financiers et les dossiers qui les soutiennent en vue d'analyser leur contenu et en tirer les points forts et les points faibles qui permettront de répondre objectivement aux questions posées sur le fonctionnement de notre société.

Une « commission audit » sera constituée au sein du Conseil de Surveillance, aidée par des associés anciens professionnels de ce type d'exercice, qui pourront se faire aider par des tiers extérieurs.

Cet audit sera réalisé sans honoraires de quiconque, seuls les frais de déplacement y afférents seront réclamés, soit un budget de 3000€.

Le renouvellement du mandat du contrôleur financier ayant été refusé, nous proposons à ce poste la candidature de Madame Isabelle Lhoste, commissaire aux comptes de nombreuses sociétés, exerçant depuis plus de 25 ans dans les domaines de direction financière et d'audit, vous trouverez son CV annexé à la présente convocation.

Madame Lhoste s'engage à demander des honoraires à hauteur de ceux réclamés par l'ancien contrôleur financier soit :

- \_Honoraires mission d'audit des comptes de la Société Civile d'Attribution: 5.000 € HT (correspondant à une estimation de 55 heures à 90 € l'heure).

- o Cette mission comprend l'audit des comptes

- o La présence au Conseil de Surveillance et à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de la société

- \_Toute mission complémentaire sera facturée 100 € HT par heure d'intervention

- \_Les interventions à des réunions supplémentaires du Conseil seront facturées 500 € HT par demi-journée.
- \_Les frais de déplacement sur Annecy et Ténériffe seront facturés au coût réel (estimés à 600 € TTC pour Annecy)

Lors de la dernière assemblée générale notre refus concernant le renouvellement du mandat du contrôleur financier a été motivé par les conclusions de celui-ci, en effet il termine sa conclusion en disant « je pense que le bilan, au 30 novembre 2015 soumis à mon approbation, reflète bien la situation de votre société », nous ne pouvons accepter que le rôle d'un contrôleur financier se résume à « penser », nous souhaitons la validation de sa vérification afin que celle-ci ne soit pas entachée de doute.

Nous nous étonnons du comportement de la gérance, en effet celle-ci a contacté Monsieur Hubert afin qu'il postule à nouveau au poste de contrôleur financier, alors que son renouvellement a été refusé lors de l'AG de juin 2016 ;

Nous ne comprenons pas que le gérant qui doit se faire contrôler par un contrôleur financier choisi par les associés se mêle de ce choix et cherche à imposer son homme, qu'elles sont ses raisons d'agir de la sorte ?

Cette démarche de la gérance rend incompatible avec les intérêts de notre SCI la candidature de Monsieur Hubert, il est nécessaire que le contrôleur financier soit d'une totale indépendance envers la gérance afin que sa mission soit complète.

C'est pourquoi la candidature de Madame Lhoste nous semble la meilleure pour remplir cette mission elle permettra une totale transparence et de répondre à toutes les interrogations que nous, associés, nous posons.

Le Conseil de Surveillance de la SCI Clubhotel Ténériffe

## **CENTRE JOUFFROY**

70 rue Jouffroy d'Abbans  
75017 Paris



### **Taxis et parkings payants à proximité :**

- Parking Wagram Courcelles : 103 ter Rue Jouffroy d'Abbans, 75017 Paris
- Parking Villiers : 14 Avenue de Villiers, 75017 Paris

### **Transports en commun :**

**Métro ligne 3 :** sortie Wagram

**RER C :** Station Pereire- Levallois ( Sortie rue Puvis de Chavannes)

### **Lignes de métro depuis les gares :**

- **NORD, EST et AUSTERLITZ:** N°4, changement à Reaumur Sebastopol puis N°3 ou bus direct N°31
- **MONTPARNASSE :** N°13, changement à Saint-Lazare puis N°3 ou bus direct N°92
- **SAINT-LAZARE:** N°3
- **GARE DE LYON:** N°14, changement à Saint-Lazare puis N°3