

Convocation Assemblée Générale Ordinaire du 19 octobre 2017
Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE 2

(Siège Social : 60 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur Seine)

Chère Madame, Cher Monsieur,

(date de la poste)

En prévision de l'assemblée générale annuelle de votre société qui se tiendra le :

Jeudi 19 octobre 2017 à 13h30

Emargement de la feuille de présence de 9h30 à 13h

**A l'Espace Cedias – Salle Léon Bourgeois
5 Rue las Cases
75007 Paris**

nous vous prions de trouver ci-joint l'ordre du jour, les textes de résolutions et le dossier de convocation.

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.

- 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 les nom et prénom du mandataire.

Modalités d'émargements :

Pour éviter aux Associés participant à l'assemblée de patienter inconsidérément, **les opérations d'émargement débuteront à 9h30 et se clôtureront à 13h**. Nous invitons, en conséquence, **les Associés porteurs de pouvoirs à se présenter dès 9h30** dans le respect de la procédure ci-dessus rappelée.

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

► Ordre du jour et texte des résolutions

○ Approbation des comptes de l'exercice 2015/2016

Résolution 1

La collectivité des Associés, connaissance prise de l'état des dépenses de l'exercice 2015/2016,

- décide de liquider sur l'exercice la quote-part de l'excédent d'appels de charges 2013/2014 conservée et affectée au budget « équipement complémentaire » 2015/2016 (2ème résolution de l'AG du 04/11/2015) pour un montant de 33 135,54 € avec une dépense de 71 864,09 €,

- décide de restituer le plan de financement « budget 2015/2016 » d'un montant de 320 354,25 €,

- constate que les dépenses de l'exercice se sont élevées à 1 483 706,35 € pour un budget voté correspondant de 1 634 906,79 €,

- constate de fait un **excédent d'appel de charges de 151 200,44 €**,

approuve ces dépenses et décide de restituer l'excédent de l'exercice 2015/2016 entre les Associés.

S.G.R.T. SARL

L'ARTOIS - Espace du Pont de Flandres -11, rue de Cambrai – 75947 PARIS Cedex 19
Société à Responsabilité Limitée au Capital de 153 085,80 €
317 454 122 RCS PARIS – SIRET 317 454 122 00225– APE 6832A



Résolution 2

La collectivité des Associés, connaissance prise du bilan, approuve les comptes présentés par la gérance pour l'exercice 2015/2016. Elle lui en donne quitus entier et définitif.

Résolution 3

La collectivité des Associés, après avoir pris connaissance du rapport de gérance présenté par SGRT, gérant en exercice, approuve les termes de ce rapport et les actes de gestion accomplis par la gérance au cours de l'exercice 2015/2016. Elle lui en donne quitus entier et définitif.

Résolution 4

La collectivité des Associés, après avoir pris connaissance du rapport du contrôleur financier, lui donne quitus entier et définitif de son mandat pour l'exercice 2015/2016.

○ Restitution provision fiscale

Résolution 5

La collectivité des Associés, après avoir pris connaissance du rapport de gérance présenté par CLUBHOTEL, gérant en exercice, constate :

- le versement d'un montant de 583 105,62 € à l'Agencia Tributaria au titre de l'imposition sur le patrimoine des non-résidents,
 - l'appel rattaché à la provision pour risque fiscal d'un montant de 890 960 €
- et **approuve en conséquence, la restitution de la somme de 307 854,38 € correspondant à l'excédent d'appel.**

○ Approbation indemnité transactionnelle amiable AXA France

Résolution 6

La collectivité des Associés, après avoir pris connaissance du rapport de gérance présenté par SGRT, gérant en exercice, approuve le versement de **l'indemnité transactionnelle d'un montant de 407 289 €** par la Société AXA France dans le cadre de litige lié à l'absence de déclarations fiscales au titre de l'impôt sur le patrimoine des non-résidents pour les exercices 2006 à 2009 et en conséquence, et sous réserve de paiement effectif de ladite indemnité, reconnaît la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE 2 totalement et définitivement désintéressées de tous ses droits et actions pour le litige dont il s'agit et ce, conformément aux articles 2044 et suivants du code civil relatifs à la conclusion et aux effets des transactions et notamment à l'article 2052 dudit code aux termes duquel les transactions font obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action ayant le même objet.

Par le paiement de cette somme, la Société CLUBHOTEL TENERIFFE 2, représentée par son Gérant, la Société SGRT, subroge AXA France dans tous ses droits et actions contre tout tiers responsables pour obtenir le remboursement de tout ou partie de l'indemnité.

○ Approbation du budget de l'exercice 2017/2018

Résolution 7

La collectivité des Associés, connaissance prise du rapport de gérance, approuve le **budget de fonctionnement** pour l'exercice 2017/2018 proposé **pour un montant de 1 289 744 €.**



Résolution 8

La collectivité des Associés, connaissance prise du rapport de gérance, approuve le **budget « gros entretien »** pour l'exercice 2017/2018 proposé pour un montant de **27 365 €**.

Résolution 9

La collectivité des Associés, connaissance prise du rapport de gérance, approuve le **budget « remplacement matériel »** pour l'exercice 2017/2018 proposé pour un montant de **15 910 €**.

Résolution 10

La collectivité des Associés, connaissance prise du rapport de gérance, approuve le **budget « équipement complémentaire »** proposé l'exercice 2017/2018 pour un montant de **67 563 €**.

O Approbation des mesures de recouvrement

Résolution 11

L'Assemblée Générale, autant que de besoin, donne tous pouvoirs à la Gérance à l'effet d'exercer toutes poursuites permettant la récupération des sommes dues, d'organiser, avec la collaboration des membres du Conseil de Surveillance, des ventes publiques de périodes.

L'intégralité des frais engagés pour le recouvrement des charges, sera supportée par le défaillant : mise en demeure, lettre recommandée (25,00 € chacune), tous frais de recouvrement, frais d'huissiers, recherches d'adresses et tous les frais de procédure judiciaire. Il est rappelé que tout associé défaillant perd l'usage de son droit de jouissance.

O Approbation demande de retrait d'associé de la Société Civile

Résolution 12

Suite à la demande de retrait de Madame GAUTHIER FALQ Marie, titulaire de 13 parts donnant droit à la jouissance de l'appartement 06B16 en période 18, par courrier recommandé avec accusé de réception, la collectivité des Associés autorise le retrait total de la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE 2.

Résolution 13

Suite à la demande de retrait de Madame FEUILLEBOIS Monique, titulaire de 8 parts donnant droit à la jouissance de l'appartement 04A20 en période 14, par courrier recommandé avec accusé de réception, la collectivité des Associés autorise le retrait total de la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE 2.

Résolution 14

Suite à la demande de retrait de Monsieur et Madame FERNANDES Antonio, titulaires de 13 parts donnant droit à la jouissance de l'appartement 04B34 en période 17, par courrier recommandé avec accusé de réception, la collectivité des Associés autorise le retrait total de la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE 2.





Résolution 15

Suite à la demande de retrait de Monsieur et Madame PORTE CELESTIN, titulaires de 9 parts donnant droit à la jouissance de l'appartement 04A25 en période 25, par courrier recommandé avec accusé de réception, la collectivité des Associés autorise le retrait total de la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE 2.

Résolution 16

Suite à la demande de retrait de Monsieur et Madame LAMY Claude, titulaires de 9 parts donnant droit à la jouissance de l'appartement 01B33 en période 19, par courrier recommandé avec accusé de réception, la collectivité des Associés autorise le retrait total de la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE 2.

Résolution 17

Suite à la demande de retrait de Monsieur et Madame MEUNIER Pierre, titulaires de :

- 8 parts donnant droit à la jouissance de l'appartement 04A08 en période 19,
- 13 parts donnant droit à la jouissance de l'appartement 04A12 en période 8,

par courrier recommandé avec accusé de réception, la collectivité des Associés autorise le retrait total de la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE 2.

Résolution 18

Suite à la demande de retrait de Madame POUVARET Arlette, titulaire de 11 parts donnant droit à la jouissance de l'appartement 01A25 en période 4, par courrier recommandé avec accusé de réception, la collectivité des Associés autorise le retrait total de la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE 2.

Annexes

- Rapport de Gérance
- Communication du Conseil de Surveillance
- Rapport de Monsieur HUBERT Contrôleur Financier
- Bilan social exercice 2015/2016
- Etat des dépenses 2015/2016
- Budget 2017/2018
- Calendrier d'occupation 2017/2018
- Liste des membres du Conseil de Surveillance
- Formulaire de vote par correspondance / formulaire « POUVOIR »
- Enveloppe retour pour vote par correspondance
- Plan

Pour tout renseignement, notre équipe reste à votre disposition :

gerance@clubhotelmultivacances.com ou 01.55.26.49.90

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, à l'expression de nos sentiments les plus distinguées.

Pour La gérance,
R. LE ROY

Rappel disposition dernier alinéa de l'article 13 de la Loi n° 86-18 du 6 janvier 1986, modifié par la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi ALUR) : Dans les quinze jours précédant l'assemblée générale, tout associé peut demander à la société communication des comptes sociaux. A tout moment, tout associé peut également demander communication de la liste des noms et adresses des autres associés ainsi que de la répartition des parts sociales et des droits en jouissance qui y sont attachés. L'envoi des documents communiqués est effectué dans le délai maximal de sept jours à compter de la réception de la demande, le cas échéant, aux frais avancés, dûment justifiés, du demandeur.

S.G.R.T. SARL

L'ARTOIS - Espace du Pont de Flandres -11, rue de Cambrai – 75947 PARIS Cedex 19
Société à Responsabilité Limitée au Capital de 153 085,80 €
317 454 122 RCS PARIS – SIRET 317 454 122 00225– APE 6832A

S.G.R.T / RAPPORT DE GERANCE
SOCIETE CIVILE CLUBHOTEL TENERIFFE 2
ASSEMBLEE GENERALE 19 OCTOBRE 2017

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Dans le cadre de la tenue de la prochaine assemblée générale de votre société, nous vous prions de bien vouloir prendre connaissance du présent rapport de gérance et tenons à vous apporter les précisions suivantes.

Le contrôle des comptes de l'exercice 2015/2016, a été effectué par votre contrôleur financier ainsi que par les membres du Conseil de Surveillance.

Vous trouverez ci-après présentés, les éléments détaillés constitutifs des comptes sociaux et de l'activité de votre société au cours de l'exercice écoulé.

S'agissant du risque fiscal rattaché à l'assujettissement de la société à l'impôt sur le patrimoine des non-résidents, nous vous informons que les déclarations effectuées à compter de 2010 n'ont donné lieu à aucun recours de la part de l'administration canarienne.

En conséquence, il vous est proposé de restituer la somme de 307 854 € correspondant à la différence entre le montant des provisions fiscales constituées (890 960 €) et le montant des versements suite au redressement intervenu pour les exercices 2006 à 2009 (583 106 €) pour lequel nous vous soumettons également la proposition d'indemnité transactionnelle à hauteur de 407 289 € de la Compagnie AXA consécutivement à la mise en jeu amiable de la responsabilité civile professionnelle de notre société.

Enfin, vous trouverez la proposition budgétaire au titre de l'exercice 2017/2018.

A - EXERCICE 2015/2016 CLOS LE 30 NOVEMBRE 2016

- Taux de fréquentation 2015/2016 :

	2015/2016	2014/2015	%
Hiver (19/12/2015 au 07/05/2016)	64,74 %	64,49 %	+0,39
Été (18/06/2016 au 17/12/2016)	52,94 %	50,43 %	+4,98
Fréquentation globale	58,07 %	56,54 %	+2,71

- Excédent d'appel de charges de l'exercice – Charges générales

Budget 2015/2016 voté.....	1 281 417,00	
+ Quote-part excédent.....	33 135,54	<i>exercice 2013/2014 affectée au budget équipement complémentaire 2015/2016</i>
Budget 2015/2016 à liquider	1 314 552,54	
Dépenses 2015/2016 réalisées	1 483 706,35	
Ecart :	-169 153,81	
Restitution plan financement	320 354,25	<i>budget de fonctionnement 2015/2016</i>
Ecart :	151 200,44	



I – DEPENSES DE FONCTIONNEMENT : 1 329 454,25 €

1.1 - Charges de Copropriété

Les dépenses de ce poste s'élèvent à 367 521,70 € pour un budget de 302 927,00 €.

Nous vous rappelons que la copropriété CLUB MARAZUL DEL SUR appelle l'électricité privative des appartements au réel des consommations.

Ces charges de copropriété se présentent comme suit :

1 ^{er} étage soit, 26 appartements, soit	5,33	
4 ^{ème} étage soit, 29 appartements, soit	5,94	
5 ^{ème} étage soit, 30 appartements, soit	6,15	
6 ^{ème} étage soit, 14 appartements, soit	2,87	
99	20,29	
<u>A – FONCTIONNEMENT</u>		
- salaires et charges		83 350,19
- électricité des parties communes		13 239,66
- eau et production d'eau chaude		10 552,50
- conservation des biens meubles et immeubles		73 820,90
- contrats d'entretien et abonnements		12 445,32
- ascenseurs		15 852,39
- assurances		5 805,10
- frais de gestion		23 668,43
- entretien		21 331,08
		260 065,57
<u>B - TRAVAUX</u>		
- provision travaux		65 911,66
<u>C - ELECTRICITE, EAU PARTIE PRIVATIVE</u>		
- électricité		15 779,23
- eau		29 843,40

<u>D – ANNULATION QUOTE-PART 06B32</u>	
- charges de fonctionnement	-2 682,84
- travaux	-676,68
- électricité partie privative	-299,04
- eau	-419,60
TOTAL COPROPRIETE	367 521,70

1.2 - Charges de l'Immeuble

Mobilier et matériel de remplacement

Ces dépenses s'élèvent à 13 684,66 € pour un budget de 14 000,00 € et correspondent au réassortiment en petit matériel et mobilier (matelas, protection matelas, oreillers, torchons, éclairage, ustensiles et vaisselle, petit électroménager, télécommande TV, téléphone, ...) des appartements en fonction de leur besoin.

Est également compris dans cette somme le coût de la réfection des tissus d'ameublement et du mobilier de salles de bains des deux appartements ayant servis de témoin en 2006/2007 lors du projet de rénovation.

Produits d'entretien

Les dépenses de ce poste se sont élevées à 10 150,81 € pour un budget de 10 182,00 €.

Lavage du linge

Les dépenses de blanchissage se sont élevées à 50 380,75 € pour un budget de 56 000,00 € et sont en légère diminution par rapport à l'an passé (-1,01 %).

Frais de personnel

L'ensemble des frais de personnel s'élève à 381 564,32 € et s'inscrivent dans le budget voté de 381 840,00 €.

	2015/2016	2014/2015	%
- appointements	231 278,85	230 447,26	+0,36
- charges sociales	106 285,88	99 164,15	+7,18
- frais de ménages	173 703,40	169 986,21	+2,19
- contributions ménages	-10 300,49	-12 902,08	-20,16
- uniformes du personnel	726,13	1 302,46	-44,25
	<u>501 693,77</u>	<u>487 998,00</u>	<u>+2,81</u>
- location	-120 129,45	-166 598,78	-27,89
	<u>381 564,32</u>	<u>321 399,22</u>	<u>+18,72</u>

Impôts locaux

Les impôts locaux s'élèvent à 35 625,04 €. Le coût moyen annuel par appartement s'élève à 363,52 € (contre 407,26 € l'an passé). Cette somme correspond aux impôts des 98 appartements réglés au titre de l'année 2016.

Petites fournitures et travaux de maintenance

L'ensemble des dépenses de ce poste s'élève à 28 158,99 € et se répartit de la façon suivante :

- achats de petites fournitures, outillage, peinture	20 279,45
- travaux de maintenance appartements	7 108,68
- travaux de maintenance bureautique et informatique	5 529,96
Sous déductions des contributions encaissées sur l'exercice	-4 759,10

Animation

Ces frais s'élèvent à 53 732,72 € et se décomposent comme suit :

- salaires et charges de l'animateur	6 095,82
- frais divers animation	47 636,90
. pots d'accueil arrivées	2 014,08
. réunions associés	1 817,35
. musiciens	156,62
. achat matériel animation, jeux.....	4 996,99
. repas et déplacements des animateurs	3 709,53
. animations diverses	637,20
. prestation animation extérieure	34 305,13

Secouriste piscine – entretien résidence et flipper

Les dépenses de ce poste s'élèvent à 54 970,55 € contre 46 792,91 € l'an passé. Elles se répartissent de la façon suivante :

- au titre de la résidence	19 109,29
- au titre du flipper	35 861,26

Assurances

Vos polices d'assurance s'élèvent à 13 085,85 € pour un budget de 10 200,00 € et correspondent à l'assurance multirisque habitation contenu, et maintenance coffre-fort.

Affranchissements et télécommunications

Ces dépenses s'élèvent à 15 428,38 € contre 16 426,52 € l'an passé.

- téléphone administratif et courriers.....	9 314,24
- accès réseau	1 630,19
- wifi	12 875,54
- contributions.....	-8 391,59

Divers

Nous vous rappelons que suite à une demande des membres du conseil de surveillance le budget alloué de 18 400,00 € pour ce poste est composé de plusieurs natures de dépenses prédéfinies.

Ainsi les frais d'un montant de 17 969,39 € s'expliquent de la manière suivante :

	DEPENSES	BUDGET
frais bancaires (commissions TPE, découverts, virements ,chèques, ...)	4 247,59	3 350,00
fournitures de bureau	2 189,10	1 900,00
frais divers	1 909,14	6 350,00
frais de déplacements (déplacements site et France, réunion)	3 821,75	2 750,00
relations publiques	5 937,11	2 150,00
charges de copropriété réserve	****	1 900,00
	Sous-total	18 104,69
<u>contributions encaissées :</u>		18 400,00
Divers	-135,30	
	Sous-total	-135,30
	Total	17 969,39
		18 400,00

**** les dépenses concernant les charges de copropriété réserve sont incluses dans le paragraphe « loyer et charges locaux administratifs » ci-dessous.

Loyer et charges locaux administratifs

La quote-part de votre société au titre de l'exercice 2015/2016 s'élève à 11 926,37 € pour un budget de 12 092,00 € et s'analyse de la façon suivante :

- loyer bureau et réserve sous-sol	10 336,79
- impôts locaux des locaux	1 589,58

Loyer hébergement chef réception et animation

Le coût du l'hébergement du chef de réception et de l'animateur est de 8 432,72 € cette année et le budget alloué à ce poste est de 6 364,00 €.

Provisions

Ce poste est créditeur de 754,00 € et correspond à la reprise des provisions de taxe d'apprentissage constituées de 2011/2012 à 2014/2015, votre société civile n'employant plus de personnel en direct depuis le courant de l'an passé.

1.3 - Frais d'Administration

Ils s'élèvent à 267 576,00 € et se répartissent de la façon suivante :

Honoraires de gérance

Ils s'élèvent à 115 487,00 €.

Honoraires et frais du contrôleur (Monsieur Jean François HUBERT)

Les dépenses s'élèvent à 9 944,00 € et correspondent à :

- provisions honoraires exercice 2015/2016.....	7 200,00
- honoraires consultation membres du conseil	1 560,00

- travaux préparatoires au CS du 02/12/2015	480,00
- provision frais de déplacements exercice 2015/2016.....	600,00
- solde frais de déplacements exercice 2014/2015	104,00

Frais de conseil de surveillance

Les frais de tenue du conseil de surveillance s'élèvent à 4 954,77 €. Il s'agit de :

- conseil de surveillance 02/12/2015 (location salle)	120,00
- autres réunions (location salle).....	1 539,28
- déplacements membres du conseil	910,16
- déplacements directeur de site	2 385,33

Frais d'assemblée générale

Globalement les dépenses de ce chapitre s'élèvent à 22 583,99 €.

Cette somme comprend les frais engendrés par la tenue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014/2015 à hauteur de 12 506,53 € :

- reproduction convocation AG	1 830,94
- routage convocation AG	875,82
- affranchissement convocation AG	3 351,80
- enveloppe retour	170,68
- location salle de l'AG.....	891,00
- frais d'huissier (dépouillement vote par correspondance, émargement, procès-verbal constat de tenue d'assemblée AG).....	2 163,07
- reproduction procès-verbal AG.....	1 456,22
- routage procès-verbal AG	450,65
- affranchissement procès-verbal AG	1 316,35

A ces dépenses s'ajoutent celles liées à l'envoi d'un courrier rédigé par une partie des membres du conseil de surveillance et adressé à l'ensemble des associés, pour un montant de 1 799,66 € :

- reproduction	272,89
- routage.....	595,10
- affranchissement	931,67

D'autre part, nous vous rappelons que l'assemblée générale statuant sur les comptes 2013/2014 s'étant tenue le 4 novembre 2015, les dépenses relatives à la diffusion du procès-verbal sont comptabilisés sur cet exercice et majorent ce poste de 6 477, 94 € réparti de la façon suivante :

- reproduction procès-verbal AG.....	3 534,95
- routage procès-verbal AG	494,19
- affranchissement procès-verbal AG	2 148,80
- frais d'huissier à la demande de M GRIVEL (contrôle des votes)	300,00

Enfin il convient également de prendre en compte les déplacements du directeur de site pour un montant de 1 799,86 €.

Honoraires et frais GALOMAR

Ces dépenses s'élèvent à 26 104,75 € et correspondent à :

- M. Jean François HUBERT, honoraires et déplacement expert-comptable	21 448,50
- INGESA, chargé du droit social.....	3 160,76
- MARIANA, traduction	230,19
- Contrôle assemblée	1 225,71
- interventions diverses (Axesor).....	39,59

Frais de recouvrement

Le poste des frais de recouvrement s'élève globalement à 78 617,49 €. Il correspond à :

○ Frais de procédure : 49 924,66 €

Ce montant correspond aux frais engagés auprès des huissiers et avocats dans le cadre des procédures judiciaires en recouvrement des charges impayées, sous déduction, le cas échéant, des jugements rendus.

○ Frais de ventes forcées : 28 692,83 €

Ces frais correspondent aux frais engagés lors des ventes forcées :

- du 05 décembre 2015	2 932,62
- du 11 juin 2016.....	1 845,35
- régularisation compte « associé » suite vente de décembre 2015	20 051,80
- régularisation compte « associé » suite vente de juin 2016	3 863,06

La vente du 05 décembre 2015 présentait trois lots de votre société aux enchères. Le lot CORFIELD (appartement 05A02 en période 04) a trouvé acquéreur pour la somme de 400,00 €, le lot POMA (appartement 01B33 en période 06) a été cédé pour 400,00 € et le lot LEFEVRE (appartement 05A07 en période 14) a été acquis pour 900,00 €.

Les deux lots BOUCHITE (appartement 01A22 en période 16) et (appartement 01A22 en période 17) étaient proposés lors de la vente du 11 juin 2016 mais seul le premier a été adjugé au prix de 400,00 €.

Charges suite retrait associés

Pour ce chapitre un budget dédié a été voté pour la première fois sur cet exercice. Il est de 11 000,00 €.

En effet, dès lors que des jugements de retrait d'associés sont actés, les appels de charges afférents aux lots-périodes, désormais propriété de votre société civile (suite au rachat de parts), sont inscrits dans ce poste.

A la clôture 2016, le poste s'élève à 9 884,00 € et le détail est indiqué dans le tableau parts détenues par la société civile présenté au paragraphe « INFORMATIONS AUX ASSOCIES – Demande de retrait » à la fin de ce rapport.

Nous vous rappelons que précédemment ces dépenses étaient incluses dans le rapport de gérance au paragraphe III « COMPTES HORS BUDGET ».

Pour mémoire l'an passé elles se chiffraient à la somme de 14 692,40 €.

D'autre part la valeur de ces parts est inscrite en immobilisation financière à l'actif du bilan pour un total de 372,84 €.

II – DEPENSES TRAVAUX : 42 250,35 €

Gros entretien

Ce poste s'élève à 31 658,20 € et correspond à la quote-part de votre société sur le coût des travaux suivants :

- écoulement inox évacuation des douches des salles de bains	7 107,49
- remplacement sols cuisines et salles de bains et carrelage salles de bains	24 550,71

Remplacement matériel

Ce poste s'élève à 10 592,15 € et correspond à la quote-part de votre société sur le coût du remplacement des couvertures par des édredons et des plaids de protection décoratifs posés dessus les couettes.

III – COMPTES HORS BUDGET : 48 419,66 €

Ils se décomposent en trois chapitres :

Divers

Ce chapitre d'un montant de 40 097,72 € comprend trois postes.

Frais divers

Ce poste créditeur de 392,98 € correspond aux produits et charges divers de gestion courante.

Procédure retraits d'associés

Le coût des honoraires et frais engagés auprès des huissiers et avocats dans le cadre des procédures de retraits d'associés judiciaires ou notariés en cours, engagées sur l'exercice est de 15 277,81 €.

Régularisation antériorité

Bien que des lots-périodes aient été cédés lors d'anciennes ventes forcées, des procédures ou des délais de prescription étaient encore actifs et ne permettaient pas la régularisation des comptes des retoyants. Ce n'est plus le cas pour certains dossiers et une régularisation a été effectuée sur cet exercice à hauteur de 25 212,89 €.

Charges appartement 06B32

Les charges relatives à cet appartement s'élèvent à 3 023,39 €.

- dépenses réalisées directement par GALOMAR :

. impôts locaux pour 246,39 €

- dépenses réalisées via MARAZUL DEL SUR :

. appels de copropriété (fonctionnement et travaux) pour 2 287,65 €.

. eau pour 285,72 €

. électricité pour 203,63 €

Travaux ouvrage sécurité sous-sol personnel

Des travaux de mise en conformité pour la sécurité du personnel dans les sous-sols ont été réalisés cette année. La quote-part à la charge de votre société civile représente la somme de 5 298,55 € et concerne le réaménagement des locaux technique suite à la création d'une sortie de secours.

IV- QUOTE-PART EXCEDENT 2013/2014

Conformément à la 2ème résolution de l'assemblée générale du 04 novembre 2015, une quote-part de l'excédent d'appel de charges 2013/2014 d'un montant de 117 318,79 € a été conservée au passif du bilan et affectée au budget « équipement complémentaire » 2015/2016 à hauteur de 33 135,54 €.

La dépense engagée à ce titre sur l'exercice s'élève à 71 864,09 € et correspond à la quote-part de votre société sur le coût du complément apporté à l'installation Wifi (pose de routeurs et d'antennes) pour élargir le périmètre de réception du signal.

Nous vous rappelons qu'aucune contribution n'est demandée pour l'utilisation du wifi.

V – PROVISION ASSOCIES DEBITEURS

Cette année une reprise de provision « Associés débiteurs » d'un montant de 8 282,00 € a été comptabilisée au titre de l'exercice. Le calcul permettant d'arrêter cette situation est toujours déterminé de façon à ce que la provision « associés débiteurs » cumulée au 30 novembre 2016 et inscrite au bilan pour un montant de 907 565,00 € couvre la dette globale de l'ensemble des associés à hauteur de 51 %.

B - EXERCICE 2016/2017

Nous vous rappelons que le budget global de l'exercice en cours 2016/2017 a été adopté lors de l'assemblée générale du 22 juin 2016, à hauteur de 1 263 727,00 € et concerne :

- le budget de fonctionnement	1 246 027,00
- le budget de gros entretien	3 100,00
- le budget de remplacement matériel	14 600,00

C - EXERCICE 2017/2018

Le budget soumis à votre approbation pour l'exercice 2017/2018 s'élève à 1 400 582,00 €.

Budget de fonctionnement

Le budget de fonctionnement proposé pour l'exercice 2017/2018 s'élève à 1 289 744,00 €.

Budget gros entretien

Le budget proposé s'élève à 27 365,00 € et correspond à :

- parquets et salles de bains	27 365,00
-------------------------------------	-----------

Budget remplacement matériel

Le budget proposé s'élève à 15 910,00 € et correspond à :

- rideaux, abat-jour, électroménager.....	15 910,00
---	-----------

Budget équipement complémentaire

Le budget proposé s'élève à 67 563,00 € et correspond à :

- installation ligne Wifi.....	67 163,00
- scanner réception (spécial carte d'identité, passeport).....	400,00

INFORMATIONS AUX ASSOCIES

Fonds de roulement ou Avance de trésorerie permanente

Le montant du fonds de roulement déjà appelé aux associés et inscrit au passif du bilan de votre société s'établit à la somme de 502 648,59 € et représente 35,89 % du budget de l'exercice 2017/2018.

Plan de financement

Nous vous rappelons que suite à l'adoption de la 2^{ème} résolution de l'assemblée générale du 14 mai 2012, un coefficient de 25 % est appliqué aux appels de charges dans le cadre du plan de rééquilibrage de la trésorerie de votre société civile.

Lors de l'arrêté des comptes de l'exercice précédent, la situation s'étant améliorée, il a été décidé en accord avec votre conseil de surveillance de ramener ce taux de 25 % à 15 %. Ce changement de taux est effectif à compter de l'exercice en cours 2016/2017 puisque l'envoi des appels de charges de l'exercice 2015/2016 avait déjà été effectué.

Demande de retrait

Le Gérant informe la collectivité des associés des modifications et nouvelles dispositions législatives visant à encadrer les conditions et termes des demandes de retrait visées par **l'article 19-1 de la loi n°86-18 du 6 janvier 1986**, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (dite loi ALUR) :

« Nonobstant toute clause contraire des statuts, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, après autorisation donnée par une décision unanime des associés. Ce retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice, notamment lorsque l'associé est bénéficiaire des minima sociaux ou perçoit une rémunération inférieure au salaire minimum interprofessionnel de croissance, ou lorsque l'associé ne peut plus jouir du lot qui lui a été attribué du fait de la fermeture ou de l'inaccessibilité de la station ou de l'ensemble immobilier concerné.

Le retrait est de droit lorsque les parts ou actions que l'associé détient dans le capital social lui ont été transmises par succession depuis moins de deux ans à compter de la demande de retrait formée par l'héritier ou les héritiers devenus associés auprès de la société. Le retrait est constaté par acte notarié signé par l'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent et le représentant de la société. Le coût du ou des actes notariés et les droits y afférents liés au retrait sont supportés par l'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent. En cas de pluralité d'héritiers, il est fait application de l'article 815-3 du code civil. L'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent ont droit au remboursement de la valeur de leurs droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du même code. »

✓ Le retrait en Assemblée Générale

Afin que votre demande soit prise en compte, vous devez adresser une lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) au service de la Gérance :

- Contact : Service Gérance - *CLUBHOTEL MULTIVACANCES*
11 rue de Cambrai - 75019 PARIS
- Téléphone : 01.55.26.49.90
- Mail : gerance@clubhotelmultivacances.com

✓ Le retrait judiciaire

Vous pouvez demander en justice votre retrait de la société pour justes motifs, notamment pour les justes motifs visés dans le premier alinéa de l'article 19-1 de la loi du 6 janvier 1986. Vous devez alors contacter l'avocat de votre choix.

✓ Le retrait notarié pour les personnes ayant hérité depuis moins de deux ans

Si vous avez hérité des parts sociales depuis moins de deux ans à compter de la demande de retrait, vous pouvez contacter un notaire de votre choix afin qu'il constate le retrait par acte notarié.

Cet acte devra être signé par l'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent et le représentant de la société. Le coût du ou des actes notariés et les droits y afférents liés au retrait sont supportés par l'héritier ou les héritiers devenus associés qui se retirent.

Dans tous les cas, Il est précisé d'une part, que les demandeurs seront tenus d'être à jour de leurs obligations vis-à-vis de la collectivité des associés, à savoir notamment le paiement des charges dues à la date du retrait et d'autre part, qu'en cas de retrait la valeur de rachat des parts sera évaluée pour la Société à leur valeur nominale.

■ **Les retraits de la SC Clubhotel Ténériffe 2**

- Situation des retraits à la clôture

Vous trouverez ci-après le tableau de synthèse des différents retraits actés à la clôture des comptes 2015/2016.

Exercice	Associés		Date	Lots/périodes		Nombre de parts	Valeur des parts	Charges suite retraits
2012/2013	ALLAYS	02019719	25/04/2013 (retrait judiciaire)	04A25	2	11		79,00
				04A29	3	11		79,00
				05A21	7	12		116,00
						34	50,16	
2012/2013	AMOYEL	02000313	13/09/2012 (retrait judiciaire)	04B31	17	13		-453,00
						13	19,76	
Total exercice				4 lots		47	69,92	
Situation au 30 novembre 2013				4 lots		47	69,92	
2013/2014	THIRE	02030347	06/04/2012 (retrait judiciaire)	05B30	6	13		270,00
						13	1,00	
2013/2014	DE FRAITEUR	02008117	30/01/2014 (retrait judiciaire)	01B33	25	10		-198,00
						10	15,20	
2013/2014	DRIEU	02013653	06/03/2014 (retrait judiciaire)	01A08	7	12		44,00
						12	1,00	
2013/2014	REMY	02016391	03/04/2014 (retrait judiciaire)	04B16	14	9		79,00
						9	13,68	
2013/2014	BOTTIER	02008092	05/06/2014 (retrait judiciaire)	04A25	20	8		459,00
						8	13,68	
Total exercice				5 lots		52	44,56	
Situation au 30 novembre 2014				9 lots		99	114,48	
2014/2015	MARCESCHE	02028271	22/01/2015 (retrait judiciaire)	05A12	19	8		259,00
						8	1,00	
2014/2015	BELLET	02034032	29/04/2015 (retrait notarié)	01A05	7	12		-44,00
						12	18,24	
2014/2015	POLETTI	02031433	05/06/2015 (retrait judiciaire)	01B30	26	11		651,00
						11	1,00	
2014/2015	INDIV. SOUTOUL	02000316	24/07/2015 (retrait notarié)	04A03	24	8		-90,00
				04A28	8	13		645,00
						21	31,92	
2014/2015	INDIV. DARTOIS	02019825	12/11/2015 (retrait judiciaire)	01A20	22	6		385,00
						6	9,12	
Total exercice				6 lots		58	61,28	
Situation au 30 novembre 2015				15 lots		157	175,76	

Exercice	Associés		Date du jugement	Lots/périodes		Nombre de parts	Valeur des parts	Charges suite retraits
Situation au 30 novembre 2015				15 lots		157	175,76	
2015/2016	INDIV. ROISIN	02009895	03/12/2015 (retrait judiciaire)	01A24	10	10		1 236,00
						10	15,24	
2015/2016	INDIV. DELANATTE	02046340	21/01/2016 (retrait judiciaire)	01A26	20	8		595,00
						8	12,16	
2015/2016	INDIV. LEVI	02020921	26/02/2016 (retrait notarié)	01A25	26	10		703,00
						10	152,00	
2015/2016	INDIV. PRIEUR	02000670	07/04/2016 (retrait judiciaire)	01A21	20	8		595,00
						8	1,00	
2015/2016	INDIV. PERIGAUD	02033341	07/04/2016 (retrait judiciaire)	01A10	26	10		703,00
				06A08	25	9		649,00
						19	1,00	
2015/2016	INDIV. PETILLAT	02013419	10/05/2016 (retrait notarié)	01A22	25	9		649,00
						9	13,68	
2015/2016	INDIV. DUPRE	02025084	30/06/2016 (retrait judiciaire)	01A07	10	10		1 566,00
						10	1,00	
2015/2016	ROBERT	02020661	29/09/2016 (retrait judiciaire)	01A24	26	10		703,00
				05A24	6	12		204,00
						22	1,00	
Total exercice				10 lots		96	197,08	
Situation au 30 novembre 2016				25 lots		253	372,84	9 884,00

SC CLUBHOTEL TENERIFFE 2**BILAN AU 30.11.2016**

ACTIF	2015/2016	2014/2015
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		
. Frais d'établissement	1 791,80	1 791,80
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
. Immeuble, mobilier et agencement	4 033 976,56	4 033 976,56
. Rénovation	492 450,46	492 450,46
. Rénovation des appartements	5 908 853,52	5 908 853,52
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		
. Titres de participation SL GALOMAR : valeur nominale	2 043,44	2 043,44
. Titres de participation SL GALOMAR : appels de fonds	21 340,43	21 340,43
. Achats parts propres (périodes 11,13)	2 411,74	2 411,74
. Parts détenues par la SC (retraits associés)	372,84	175,76
SOUS TOTAL	10 463 240,79	10 463 043,71
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	16 027,00	16 027,00
AUTRES CREANCES		
. Fournisseurs débiteurs	19 115,86	18 850,57
. Fournisseurs avoirs à recevoir	1 200,00	6 375,28
. Organismes sociaux		15,80
. Etat, produits à recevoir	809,00	3 541,55
. Associés débiteurs	1 818 093,34	1 910 734,25
. Associés, charges à répartir	1 483 706,35	1 246 024,35
. Associés, provision "associés débiteurs"		97 526,00
. Associés, insuffisance appel charges 1ère catégorie	97 526,00	
. Associés, insuffisance appel charges 2ème catégorie	35 483,03	2 209,35
. Associés, insuffisance appel charges 3ème catégorie	145 523,40	111 701,01
. Associés, dû sur excédents exercices antérieurs		117 318,79
. Galomar bleu, solde impôts locaux	7 489,03	3 744,45
. Galomar bleu, solde charges perçues sur place	44 738,77	35 463,29
. Galomar bleu, solde travaux		48 566,00
. Débiteurs divers	613 739,48	614 875,31
SOUS TOTAL	4 283 451,26	4 232 973,00
DISPONIBILITE		
. Banque	596 653,69	251 597,21
SOUS TOTAL	596 653,69	251 597,21
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	29 154,76	
TOTAL	15 372 500,50	14 947 613,92

SC CLUBHOTEL TENERIFFE 2**BILAN AU 30.11.2016**

PASSIF	2015/2016	2014/2015
CAPITAL ET RESERVES		
. Capital	39 975,20	39 975,20
. Appels de fonds complémentaires	3 995 793,20	3 995 793,20
. Appels de fonds SL GALOMAR Titres de participation	2 043,44	2 043,44
. Appels de fonds SL GALOMAR Réserve	21 340,43	21 340,43
. Appels de fonds parts périodes 11,13	2 411,74	2 411,74
. Appels de fonds rénovation	492 450,46	492 450,46
. Appels de fonds rénovation des appartements	5 908 853,52	5 908 853,52
SOUS-TOTAL	10 462 867,99	10 462 867,99
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
. Associés débiteurs	907 565,00	915 847,00
. Autres provisions	890 960,00	891 714,00
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERS		
. Fonds de roulement	502 648,59	502 648,59
. Plan de financement	320 354,25	401 378,64
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES		
. Fournisseurs	31 623,07	42 068,19
. Fournisseurs, factures non parvenues	17 752,81	17 855,72
DETTES FISCALES ET SOCIALES		
. Organismes sociaux		1 184,88
AUTRES DETTES		
. Associés créditeurs	21 158,74	15 352,28
. Associés, règlements encaissés par avance	124 788,00	
. Associés, provisions sur charges à répartir	1 314 552,54	1 242 172,83
. Associés, excédent appel charges 1ère catégorie	470 543,41	118 867,48
. Associés, remboursement charges liées à l'occupation à effectuer	107 990,14	112 361,67
. Associés, excédents conservés à affecter		33 135,54
. Galomar bleu, solde fonctionnement	54 573,96	45 379,74
. Associés, provision pour investissements futurs	132 779,13	132 779,13
. Crédeurs divers	11 533,87	8 458,69
SOUS TOTAL	4 908 823,51	4 481 204,38
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	809,00	3 541,55
TOTAL	15 372 500,50	14 947 613,92

SC CLUBHOTEL TENERIFFE 2**CHARGES A REPARTIR**

Nbre appartements 98
Nbre lots périodes 2254

I-DEPENSES DE FONCTIONNEMENT**1.1-CHARGES DE COPROPRIETE**

- . Fonctionnement
- . Travaux
- . Electricité des appartements
- . Eau

SOUS TOTAL (1.1)**1.2-CHARGES DE L'IMMEUBLE**

- .Matériel et mobilier de remplacement
- .Produits d'entretien
- .Lavage du linge
- .Frais de personnel
- .Impôts locaux
- .Petites fournitures et travaux de maintenance
- .Animation
- .Secouriste piscine-entretien résidence/flipper
- .Assurances
- .Télécommunication et affranchissements
- .Divers
- .Loyer bureau et réserve sous sol
- .Loyer hébergement chef réception et animation
- .Provisions

SOUS TOTAL (1.2)**1.3-FRAIS D'ADMINISTRATION**

- .Frais fixes sur société
- .Frais fixes sur appartements
- .Frais fixes sur lots / périodes
- .Honoraires et frais du contrôleur
- .Frais conseil de surveillance
- .Frais assemblée générale
- .Honoraires et frais Galomar
- .Frais de recouvrement
- .Charges suite retraits associés

SOUS-TOTAL (1.3)**TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT (I)****II-DEPENSES TRAVAUX**

- .Gros entretien
- .Remplacement matériel
- .Equipement complémentaire

TOTAL DEPENSES BUDGETEES (I à II)**III-COMPTES HORS BUDGET**

- .Divers
- .Charges appartement 06B32
- .Maintenance nettoyage industriel appts
- .Travaux ouvrage sécurité sous-sol personnel

TOTAL DEPENSES DE L'EXERCICE (I à III)**IV- QUOTE-PART EXCEDENT 2013/2014 AFFECTEE A**

- .Equipement complémentaire 2015/2016

TOTAL CHARGES A REPARTIR (I à IV)**PROVISION ASSOCIES DEBITEURS****TOTAL EXERCICE****RESTITUTION PLAN FINANCEMENT**

BUDGET 2015/2016

TOTAL

EXERCICE 2014/2015	EXERCICE 2015/2016	BUDGET 2015/2016	ECARTS
230 192,87	257 382,73	217 013,00	40 369,73
20 947,64	65 234,98	44 548,00	20 686,98
14 329,40	15 480,19	12 092,00	3 388,19
29 616,80	29 423,80	29 274,00	149,80
295 086,71	367 521,70	302 927,00	64 594,70
16 943,08	13 684,66	14 000,00	-315,34
11 004,35	10 150,81	10 182,00	-31,19
50 893,28	50 380,75	56 000,00	-5 619,25
321 399,22	381 564,32	381 840,00	-275,68
39 911,65	35 625,04	40 730,00	-5 104,96
66 817,42	28 158,99	15 910,00	12 248,99
58 756,69	53 732,72	73 200,00	-19 467,28
46 792,91	54 970,55	52 820,00	2 150,55
13 187,61	13 085,85	10 200,00	2 885,85
16 426,52	15 428,38	12 728,00	2 700,38
20 740,81	17 969,39	18 400,00	-430,61
10 729,70	11 926,37	12 092,00	-165,63
	8 432,72	6 364,00	2 068,72
-212,00	-754,00	0,00	-754,00
673 391,24	694 356,55	704 466,00	-10 109,45
18 510,00	18 805,00	18 805,00	0,00
16 993,00	17 265,00	17 265,00	0,00
78 174,00	79 417,00	79 417,00	0,00
9 644,00	9 944,00	7 800,00	2 144,00
6 813,19	4 954,77	9 000,00	-4 045,23
24 753,20	22 583,99	22 000,00	583,99
25 858,82	26 104,75	24 000,00	2 104,75
44 062,95	78 617,49	70 000,00	8 617,49
	9 884,00	11 100,00	-1 216,00
224 809,16	267 576,00	259 387,00	8 189,00
1 193 287,11	1 329 454,25	1 266 780,00	62 674,25
0,00	31 658,20	4 455,00	27 203,20
13 770,14	10 592,15	10 182,00	410,15
694,57	0,00		0,00
1 207 751,82	1 371 704,60	1 281 417,00 *	90 287,60
21 905,00	40 097,72		40 097,72
2 579,80	3 023,39		3 023,39
2 122,62	0,00		0,00
11 665,11	5 298,55		5 298,55
1 246 024,35	1 420 124,26	1 281 417,00	138 707,26
	71 864,09	33 135,54	38 728,55
1 246 024,35	1 491 988,35	1 314 552,54	177 435,81
97 526,00	-8 282,00		-8 282,00
1 343 550,35	1 483 706,35	1 314 552,54	169 153,81
		320 354,25	-320 354,25
1 343 550,35	1 483 706,35	1 634 906,79	-151 200,44

* Pour mémoire, le budget appelé 2015/2016 est de 1 281 417,00 €

SC CLUBHOTEL TENERIFFE 2

	RAPPEL CHARGES 2015/2016	BUDGET VOTE 2016/2017	BUDGET PROPOSE 2017/2018
I-DEPENSES DE FONCTIONNEMENT			
1.1-CHARGES DE COPROPRIETE			
. Fonctionnement	257 382,73	227 000,00	250 000,00
. Travaux	65 234,98	44 500,00	50 000,00
. Electricité des appartements	15 480,19	14 000,00	15 000,00
. Eau	29 423,80	29 000,00	30 000,00
SOUS TOTAL (1.1)	367 521,70	314 500,00	345 000,00
1.2-CHARGES DE L'IMMEUBLE			
.Matériel et mobilier de remplacement	13 684,66	16 000,00	16 000,00
.Produits d'entretien	10 150,81	11 000,00	11 000,00
.Lavage du linge	50 380,75	50 000,00	50 000,00
.Frais de personnel	381 564,32	381 840,00	381 840,00
.Impôts locaux	35 625,04	40 000,00	40 000,00
.Petites fournitures et travaux de maintenance	28 158,99	30 000,00	28 000,00
.Animation	53 732,72	73 200,00	73 200,00
.Secouriste piscine - entretien résidence (avec Flipper)	54 970,55		
.Secouriste piscine - entretien résidence (sans Flipper)		16 500,00	20 000,00
.Assurances	13 085,85	13 000,00	13 000,00
.Affranchissement et télécommunication	15 428,38	16 000,00	15 000,00
.Divers (a)	17 969,39	22 500,00	33 538,00
.Loyer bureau et réserve sous sol	11 926,37	10 000,00	10 000,00
.Loyer hébergement chef de réception et animation	8 432,72	6 364,00	6 364,00
.Provision	-754,00	0,00	0,00
SOUS TOTAL (1.2)	694 356,55	686 404,00	697 942,00
1.3-FRAIS D'ADMINISTRATION			
.Frais fixes sur société	18 805,00	18 989,00	19 126,00
.Frais fixes sur appartements	17 265,00	17 434,00	17 559,00
.Frais fixes sur lots / périodes	79 417,00	80 196,00	80 773,00
.Honoraires et frais du contrôleur	9 944,00	8 004,00	8 844,00
.Frais de conseil de surveillance	4 954,77	8 000,00	8 000,00
.Frais d'assemblée générale	22 583,99	24 000,00	24 000,00
.Honoraires et frais Galomar	26 104,75	25 000,00	25 000,00
.Frais de recouvrement	78 617,49		
.Recouvrement		30 000,00	30 000,00
.Recouvrement mandataires judiciaires		10 000,00	10 000,00
.Procédures retraits associés		8 000,00	8 000,00
.Charges sur retraits associés	9 884,00	15 500,00	15 500,00
SOUS-TOTAL (1.3)	267 576,00	245 123,00	246 802,00
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT (I)	1 329 454,25	1 246 027,00	1 289 744,00
II- DEPENSES TRAVAUX			
.Gros entretien	31 658,20	3 100,00	27 365,00
.Remplacement matériel	10 592,15	14 600,00	15 910,00
.Equipement complémentaire	0,00		67 563,00
TOTAL DEPENSES BUDGETEES (I à II)	1 371 704,60	1 263 727,00	1 400 582,00
III-COMPTES HORS BUDGET			
.Divers	40 097,72		
.Charges appartement 06B32	3 023,39		
.Travaux ouvrage sécurité sous-sol personnel	5 298,55		
TOTAL DEPENSES DE L'EXERCICE (I à III)	1 420 124,26	1 263 727,00	1 400 582,00
IV- QUOTE-PART EXCEDENT 2013/2014 AFFECTEE A			
.Equipement complémentaire 2015/2016	71 864,09		
TOTAL CHARGES A REPARTIR (I à IV)	1 491 988,35	1 263 727,00	1 400 582,00
PROVISION ASSOCIES DEBITEURS	-8 282,00	0,00	0,00

(a) le budget "divers" se répartit de la façon suivante :

charges de copropriété réserve	3 000,00	1 650,00
frais bancaires	4 700,00	3 500,00
fournitures de bureau	3 300,00	11 500,00
frais divers	2 500,00	4 900,00
frais de déplacements	5 100,00	7 000,00
relations publiques	3 900,00	4 988,00

Pour information :

-Fonds de roulement actuel par rapport au budget 2017/2018 hors rénovation :

502 648,59

-Taux de couverture actuel : 35,89%

SC CLUBHOTEL TENERIFFE 2

DETAIL DES BUDGETS TRAVAUX **VOTES POUR L'EXERCICE 2017/2018**

GROS ENTRETIEN

Parquets et salles de bains	27 365,00
	27 365,00

REPLACEMENT MATERIEL

Rideaux, abat-jour, électroménager	15 910,00
	15 910,00

EQUIPEMENT COMPLEMENTAIRE

Wifi	67 163,00
Scanner réception (spécial carte identité et passeport)	400,00
	67 563,00

Chers associés,

Le **19 octobre prochain** est une date importante qu'il faut absolument retenir pour voter les résolutions que nous vous proposons afin que Marazul continue à vous donner tant de bonheur. Nous avons différé cette assemblée générale, qui devait avoir lieu en juin dernier, afin de permettre au Conseil de TFI de se mettre au point et éviter ainsi des doubles assemblées onéreuses. Nous sommes toutefois en face d'une opposition systématique qu'il faut stopper dans son entreprise de destruction qui ne profiterait à personne bien évidemment.

Quoi qu'il en soit, **pour TF2**, vous avez constaté cette année une **diminution tout à fait significative** de vos **charges** grâce à notre gestion rigoureuse aidée en cela par l'équipe en place qui se bat quotidiennement pour rendre votre résidence la plus prestigieuse de tout le groupe.

Nous nous engageons à pérenniser cette baisse de charges grâce aux résolutions que nous vous prions d'adopter, à savoir :

1) la restitution des provisions fiscales pour un montant de **397000 €**.

2) une indemnisation de **407000€** concernant la **fiscalité canarienne** suite à l'indemnité transactionnelle que nous avons négociée avec l'assureur de la gérance afin d'éviter un procès long et coûteux.

3) **151000€** sur le plan de financement de l'exercice 2015-2016

Que des plus qui pourront ainsi améliorer encore votre résidence tout en maintenant vos charges en adéquation avec son standing. Notre politique est cohérente et nous persévérons dans ce sens.

Si vous voulez plus d'informations n'hésitez pas à rejoindre le groupe ou le blog « **marazulsauvegarde** » où vous trouverez toutes les explications vous permettant de voter utilement.

<https://www.facebook.com/groups/marazulsauvegardeofficiel/>

<http://www.marazulsauvegarde.com/>

marazulsauvegardeofficiel@gmail.com

Nous comptons sur vous pour venir à cette **assemblée générale**.

Dans le cas contraire : utilisez le pouvoir joint et adressez le moi au 32 avenue V Hugo 60110 Méru

Ou votez par correspondance.

Très cordialement, très marazulien et pour longtemps

Votre présidente

Martine Legrand

Et les membres du Conseil de Surveillance : Brigitte Adam Lebon ,Paulette Fernez, Patrick Feldstein

Bien à vous



Jean-François HUBERT

Expert-comptable

Inscrit au Conseil Régional Hc de France

Connaissable aux Comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Siège : 49, rue Lacordaire - 75013 PARIS

Bureaux : 97, rue Saint Lazare - 75009 PARIS

Tél. : 01 33 16 36 10

Télécopie : 01 33 16 12 52

E-Mail : jfhubert@jfh.fr

SOCIETE CIVILE CLUBHOTEL

TENERIFFE II

RAPPORT DU CONTROLEUR FINANCIER

Jean-François HUBERT

*Expert Comptable
Commissaire aux Comptes*

-2-

SOCIETE CIVILE CLUBHOTEL

TENERIFFE II

Société Civile d'Attribution au Capital de 39 975.20 €

Siège Social :
MULTIBURO
120, avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE

RCS NANTERRE D 316 419 183

RAPPORT DU CONTROLEUR FINANCIER

Sur le bilan et le compte de gestion de l'exercice 2015/2016
clos le 30 novembre 2016 présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire
du 19 octobre 2017

Mesdames,
Messieurs,

Votre Assemblée Générale du 4 novembre 2015, dans sa 15^{ème} résolution, a reconduit mon mandat en qualité de Contrôleur Financier, pour la période triennale 2014/2015, 2015/2016 et 2016/2017.

Je vous rends compte, dans le présent rapport, de l'exécution de mon mandat pour l'exercice 2015/2016, clos le 30 novembre 2016.

J'ai procédé à l'analyse des divers postes du bilan et du compte de gestion, tels qu'ils ont été arrêtés par votre gérance. J'ai demandé communication des diverses pièces justificatives. J'ai effectué les pointages et sondages, conformément aux règles de diligence normalement admises.

J'ai assisté à la réunion du Conseil de Surveillance, en date du 13 mars 2017 mais je n'ai pas assisté à la deuxième réunion du Conseil de Surveillance qui s'est tenue le 25 avril 2017.

Au cours de ces deux séances, votre Conseil de Surveillance a procédé à l'analyse des divers postes du bilan et du compte de répartition de charges.

Votre gérance y a commenté les comptes et présenté le budget du prochain exercice et les propositions de résolutions.

Depuis l'exercice 1996/1997, les dépenses communes aux sociétés civiles CLUBHOTEL TENERIFE et CLUBHOTEL TENERIFE II, à l'exception des charges de copropriété et des impôts locaux, sont engagées par la Société GALOMAR BLEU et réparties pour leur montant TTC entre chacune des sociétés civiles précitées selon le nouveau prorata :

- 36.36 % pour la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE,
- 63.64 % pour la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE II.

Depuis deux exercices, les budgets pour les dépenses de gros entretien, de remplacement de matériel et d'équipement complémentaire ne sont plus votés pour la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE. En conséquence, les dépenses engagées à ce titre ne le sont que pour votre Société Civile et ne sont réparties qu'auprès des associés de votre Société Civile

Les impôts locaux sont répartis selon les lots concernés.

Les charges de copropriété sont réparties selon les tantièmes généraux détenus dans la copropriété par chacune des deux sociétés civiles.

Depuis l'exercice 2003/2004, les dépenses d'électricité privatives (jour et nuit) des appartements sont appelées par la copropriété normalement au réel des consommations, d'après les relevés établis par les services internes de la copropriété.

A compter de l'exercice 2006/2007, les dépenses privatives d'eau des appartements sont appelées par la copropriété, normalement au réel des consommations, d'après les relevés établis par les services internes de la copropriété.

L'intégralité des dépenses figurent à l'actif du bilan sous la rubrique "CHARGES A REPARTIR". L'affectation aux comptes des associés ne s'effectuera qu'à la suite de l'Assemblée Générale approuvant ces comptes.

Cette présentation est similaire à celle d'un syndicat de copropriété.

Ces documents appellent de notre part les commentaires suivants :

RAPPORT SUR LES COMPTES DE CONSTRUCTION

IMMOBILISATIONS

10 463 240.79

Immobilisations incorporelles

1 791.80

- Frais d'établissement

Immobilisation corporelles

10 435 280.54

- Immeubles, agencements et coffres forts 6 135 732.79
- 1^{ère} Rénovation 557 786.21
- 2^{ème} Rénovation des appartements 5 908 853.52

A déduire :

- Valeur d'actif des 30 bungalows
objet du retrait constaté par
Maître NORMAND, le 23 mars 1984 - 1 442 660.11
- Valeur d'actif des 2 appartements 06A03
et 06A20, objet du retrait constaté par
Maître DOYON, le 15 avril 1991. - 79 719.92
- Valeur d'actif de l'appartement 06B32,
objet du retrait constaté par Maître MOLLIERE,
le 2 février 2001 - 44 168.96
- Valeur d'actif des 10 appartements, objet du
retrait constaté par «Gilles OURY,
Louis THEZE, Philippe NARBÉY,
Delphine FONTAINE et Jean-François
MARTIN » notaires associés,
le 27 décembre 2005 - 466 417.70
- Valeur d'actif des 3 appartements, objet
du retrait constaté par «Gilles OURY,
Louis THEZE, Philippe NARBÉY,
Delphine FONTAINE et Jean-François
MARTIN » notaires associés,
le 21 juin 2006 - 134 125.29

Titres de participation GALOMAR BLEU

23 383.87

- Titres de participation de la SC GALOMAR BLEU (valeur nominale) : 2 043.44
Souscription, en date du 28/07/1995, de 340 parts de 1 000 PTAS de la SC GALOMAR BLEU, dont l'objet social est la gestion, à MARAZUL DEL SUR, des deux ensembles immobiliers appartenant à la SC CLUBHOTEL TENERIFE et à la SC CLUBHOTEL TENERIFE II.
- Titres de participation de la SC GALOMAR BLEU (appels de fonds) : 21 340.43
Appels de fonds complémentaires versés à la Société GALOMAR BLEU pour le financement de son actif immobilisé.

Titres de participation SC CLUBHOTEL TENERIFE II

2 784.58

- Rachats de parts amiable 2 411.74
Rachats des parts des périodes 11 et 13, de la société civile Clubhotel Tenerife II, à leur valeur nominale, en vue de la fermeture de ces périodes, soit 1 582 parts pour les étages 1, 4 et 5 à l'exception du 6ème étage.
- Rachats de parts judiciaire 372.84
Rachat par la société civile de 253 parts, suite aux jugements autorisant le retrait de 20 associés.

L'actif immobilisé a augmenté de 197.08 € par rapport à l'exercice précédent, correspondant aux retraits réalisés dans l'exercice et dont le détail figure dans le rapport de gérance.

FINANCE PAR

- 10 462 867.99

- Capital social 39 975.20
Le capital social initial de 39 956 parts a été réduit à la suite des différents retraits de 13 734 parts.
Il reste donc actuellement 26 222 parts.
- Appels de Fonds Complémentaires 4 514 039.27
Appels de fonds complémentaires des 26 222 parts restantes, après annulation des 13 734 parts.
- Appels de fonds rénovation des appartements 5 908 853.52

Soit une insuffisance de financement de correspondant aux rachats de parts judiciaires financés sur la trésorerie d'exploitation

372.80

Jean-François HUBERT

*Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes*

-7-

Le patrimoine de la société a été acquis :

- Le 13 juin 1979, par-devant Maître EUGENIO ALVARO CARBALLO FERNANDEZ,
Notaire à LA ORATOVA.

Nous vous rappelons que le capital social de la société ainsi que les appels de fonds complémentaires représentent une dette non exigible de la société envers l'ensemble des associés actuels.

Cette dette deviendra exigible lors de la clôture de la liquidation de la société.

RAPPORT SUR LES CREANCES ET LES DETTES HORS COMPTES DE REPARTITION

DE CHARGES ET HORS COMPTES DE CONSTRUCTION

ACTIF

<u>AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u>	16 027.00
---	-----------

- <u>Fonds de roulement Société GALOMAR BLEU</u>	16 027.00
--	-----------

Contre valeur en euros du fonds de roulement
appelé à l'origine par la Société GALOMAR BLEU,
pour un montant de 2 666 667 Ptas.

Il y a réciprocité avec les comptes de la Société GALOMAR
BLEU, au 30 novembre 2016.

<u>AUTRES CREANCES</u>	2 505 185.48
------------------------	--------------

- Fournisseurs débiteurs	19 115.86
. Maître NEBOT, avance sur débours	

- Fournisseurs, avoirs à recevoir	1 200.00
. Maître Nebot, double facturation à régulariser	

- Etat, produits à recevoir	809.00
. Crédit Impôt Compétitivité Emploi 2015 à récupérer	

- Comptes courants d'associés débiteurs	1 818 093.34
. Solde dû par les associés, au titre des appels de charges et des appels de travaux depuis l'origine de la société.	1 772 945.34
. Solde dû par les associés au titre de l'appel complémentaire de fonds de roulement	45 148.00

Au 30 novembre 2014, le solde dû par les associés
débiteurs s'élevait à 1 910 734.25 €, soit une
diminution de 92 640.91 €.

- Galomar Bleu :		52 227.80
. Solde dû par Galomar au titre :		
* des avances pour impôts locaux 2015/2016	7 489.03	
* des charges encaissées sur place 2015/2016	44 738.77	
- Débiteurs divers		613 739.48
. Clubhotel Multivacances, redevances locatives 2015/2016	7 031.51	
. Clubhotel, refacturations diverses	23 602.35	
. Agencia Tributaria	583 105.62	
Montant réclamé par l'Administration Fiscale Canarienne et versé au titre de l'«Ingreso de Embargo de Effectivo», en attente de répartition		
<u>DISPONIBILITES</u>		596 653.69
. Banque		
Disponible à la Société Lyonnaise de Banque, au 30/11/2016, sous réserve des suspens normaux.		
<u>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</u>		29 154.76

Il s'agit des dépenses engagées en 2015/2016 mais imputables à l'exercice 2016/2017, à savoir le 1^{er} quart des honoraires de gestion 2016/2017.

PASSIF

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

1 798 525.00

Provisions réajustées au 30/11/2016 afin de faire face :

- aux associés débiteurs

907 565.00

- au risque fiscal

890 960.00

Ces deux postes sont en diminution par rapport à
l'exercice précédent.

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERS

823 002.84

- Fonds de roulement

502 648.59

Votre Assemblée Générale du 15 juin 1988 avait décidé,
dans sa 7^{ème} résolution, la constitution d'un fonds de roulement
à hauteur de 74 409.76 €. Celui-ci a été appelé avec les charges
de l'exercice 1988/1989.

Ce fonds de roulement a été diminué de 1 263.50 €, suite au
retrait des deux appartements 06A03 et 06A20 en avril 1991.

Votre Assemblée Générale du 15 juin 1995 avait décidé
dans sa 2^{ème} résolution, l'affectation en fonds de roulement
l'excédent de provision résultant de la rénovation pour un montant
de 37 898.61 €.

Votre Assemblée Générale du 22 mai 1996, avait décidé,
dans sa 4^{ème} résolution, la restitution aux associés d'une quote-part
à hauteur de 15 244.90 € du fonds de roulement.

Ce fonds de roulement a été de nouveau diminué de 916.85 €
suite au retrait de l'appartement 06B32 en février 2001.

Ce fonds de roulement a été de nouveau diminué de 11 114.53 €
suite au retrait des 13 appartements en décembre 2005 et juin 2006.

Votre Assemblée Générale du 23/05/2011 avait décidé,
dans sa 9^{ème} résolution, d'augmenter ce fonds de roulement de
418 880 €.

Le fonds de roulement représente une dette de la société vis-à-vis
des associés actuels, exigible sur décision de l'Assemblée Générale

- Associés, plan de financement

320 354.25

Avance de trésorerie exceptionnelle dans le cadre du plan
financement voté à l'Assemblée Générale du 14 mai 2012
(1^{ère} et 2^{ème} résolutions).

Il vous est proposé au cours de cette Assemblée Générale,
dans la 1^{ère} résolution, la restitution de cette avance de
trésorerie devenue sans objet.

DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES

49 375.88

- Solde dû aux fournisseurs sur factures reçues au 30/11/2016
et non réglé à la clôture de l'exercice

31 623.07

- Provisions pour les sommes dues aux fournisseurs au titre
des dépenses de l'exercice 2015/2016 pour lesquelles
les factures n'étaient pas encore parvenues à la clôture
de l'exercice.

17 752.81

AUTRES DETTES

344 833.70

- Associés créditeurs

21 158.74

Excédent de versement de la part de certains associés.

- Associés, règlements encaissés par avance

124 788.00

Encaissement sur l'exercice 2015/2016 des appels
de charges 2016/2017.

- Galomar Bleu

54 573.96

. Solde dû au titre des dépenses de fonctionnement
payées pour compte au titre de 2015/2016

- Associés, provisions pour investissements futurs

132 779.13

Le financement de cette provision a été assuré par la
réaffectation de budgets antérieurs non utilisés, à savoir :

. Excédents des provisions sur charges des exercices

1995/1996 et 1996/1997 non restitués 106 714.31

. Budget émaillage des baignoires 4 160.00

. Budget testeur déclencheur différentiel 675.00

. Budget travaux de copropriété 2000/2001 7 661.86

. Provisions pour pénalités impôts locaux

1993 prescrites 13 567.96

- Créditeurs divers	11 533.87
. Régularisations de charges dues aux anciens	
associés retoyants	8 458.69
. SC Clubhotel Tenerife, refacturations diverses	3 075.18

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

809.00

- . Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi du
1^{er} janvier au 31 décembre 2015.

Ce crédit d'impôt aurait dû être comptabilisé, selon
les règles comptables, en minoration des frais de personnel à
la clôture de l'exercice 2015/2016.

Cependant, ce crédit n'étant pas encore encaissé par votre
société, il a été convenu de ne l'imputer en minoration des
charges qu'après son encaissement.

RAPPORT SUR LES COMPTES D'ASSOCIES

<u>PROVISIONS SUR CHARGES APPELEES AU COURS DE L'EXERCICE</u>	1 281 417.00
---	--------------

	<u>Voté</u> <u>AG du 4/11/2015</u>	<u>Effectué</u>
- Budget de fonctionnement (9 ^{ème} résolution)	1 266 780.00	
- Budget gros entretien (10 ^{ème} résolution)	4 455.00	
- Budget remplacement de matériel (11 ^{ème} résolution)	10 182.00	
	<u>1 281 417.00</u>	<u>1 281 417.00</u>

à ajouter :

<u>REAFFECTATION D'EXCEDENTS ANTERIEURS</u>	+ 33 135.54
---	-------------

- Excédent 2013/2014 affecté au budget
équipement complémentaire 2015/2016

<u>PROVISIONS SUR CHARGES UTILISEES AU COURS DE L'EXERCICE</u>	1 314 552.54
--	--------------

à déduire :

- Charges à répartir de l'exercice 2015/2016 dont un commentaire vous
est donné en pages 15 et 18.

<u>INSUFFISANCE DE L'EXERCICE</u>	- 169 153.81
-----------------------------------	--------------

à déduire :

- Insuffisance sur provision associés débiteurs 2014/2015 (1^{ère} catégorie)
- Insuffisance de provisions sur les charges communes 2014/2015
(2^{ème} catégorie) à appeler à l'ensemble des associés

- Insuffisance de provisions sur frais de séjour 2014/2015 (3^{ème} catégorie)
à n'appeler qu'auprès des associés ayant utilisé leurs droits de séjour
2014/2015 - 145 523.40

à ajouter :

- Excédent de provisions sur les charges de conservation du
patrimoine 2014/2015 (1^{ère} catégorie) à appeler à l'ensemble des associés. + 470 543.41
- Provisions sur les frais de séjour 2014/2015 à rembourser aux associés
n'ayant pas utilisé leurs droits de séjour au cours de l'exercice. + 107 990.14

SITUATION NETTE DES ASSOCIES AVANT REMBOURSEMENT DU
PLAN DE FINANCEMENT DEVENU SANS OBJET

130 847.31

à ajouter :

- Remboursement du Plan de Financement + 320 354.25

SITUATION NETTE DES ASSOCIES AU 30/11/2016

+ 451 201.56

RAPPORT SUR LES CHARGES A REPARTIR

Les charges à répartir de la Société Civile Clubhotel Ténériffe II se ventilent en trois catégories, à savoir :

- Quote-part de charges en provenance de la copropriété CLUB MARAZUL DEL SUR représentant environ 24.59 % des dépenses totales.
- Quote-part de charges communes aux deux Sociétés Civiles Clubhotel Ténériffe et Clubhotel Ténériffe II en provenance de la Société Civile GALOMAR BLEU représentant environ 55.04 % des dépenses totales.
- Dépenses spécifiques à la Société Civile Clubhotel Ténériffe II représentant environ 20.37 % des dépenses totales (incluant les dépenses exceptionnelles de provisions associés débiteurs et de provision d'impôt sur le patrimoine des non-résidents).

I - DEPENSES DE FONCTIONNEMENT

1 329 454.25

L'Assemblée Générale du 4 novembre 2015 avait voté un budget de fonctionnement de 1 266 780.00 € pour des dépenses globales qui se sont élevées à 1 329 454.25 €, soit une insuffisance de budget à rappeler de 62 674.25 €.

A la clôture de l'exercice précédent, les dépenses de fonctionnement s'étaient élevées à 1 193 287.11 €, soit une augmentation de 11.41 %.

Les dépenses principales appellent de notre part les commentaires suivants :

Frais de personnel

(28.70 % des dépenses de fonctionnement)

381 564.32

Quote-part des salaires et charges sociales du personnel de la Résidence, embauché et payé par Galomar, ainsi que du personnel extérieur, sous déduction des contributions ménage et des locations perçues.

En augmentation de 18.72 % par rapport à l'exercice précédent, dû à une diminution importante des locations (-27.89 %).

Le budget voté était de 381 840 €.

Charges de copropriété

(27.64 % des dépenses de fonctionnement)

367 521.70

Cette somme représente les appels prévisionnels, effectués par la copropriété, pour les dépenses de fonctionnement et les dépenses de travaux réparties selon les tantièmes généraux quelle que soit la nature des dépenses, contrairement aux clés de répartition prévues dans le règlement de copropriété.

Les dépenses d'électricité des parties privatives sont normalement appelées en fonction des relevés des compteurs individuels, effectués par le syndic.

A compter de l'exercice 2006/2007, les dépenses d'eau privatives sont également normalement appelées, par le syndic, d'après des relevés de compteurs individuels.

Aucun contrôle n'a été effectué par mes soins sur les comptes de la copropriété sur les relevés des compteurs d'électricité et d'eau.

En augmentation de 24.55 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 302 927 €.

Honoraires de Gestion

(8.69 % des dépenses de fonctionnement)

115 487.00

En augmentation de 1.59 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 115 487 €.

Frais de recouvrement

(5.91 % des dépenses de fonctionnement)

78 617.49

En très forte augmentation par rapport à l'exercice précédent du fait d'un nombre de dossiers plus important mis en contentieux.

Le budget voté était de 70 000 €.

Secouristes et entretien piscines (Résidence et Flipper)

(4.13 % des dépenses de fonctionnement)

54 970.55

En augmentation de 17.48 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget était de 52 820 €.

Frais d'animation

(4.04 % des dépenses de fonctionnement) 53 732.72

Quote-part des salaires et charges sociales du personnel d'animation, embauché et payé par la SC Clubhotel Ténériffe II ainsi que quote-part des frais d'animation payés sur place.

En diminution de 8.55 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 73 200 €.

Blanchisserie

(3.79 % des dépenses de fonctionnement) 50 380.75

En diminution de 1 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était 56 000 €.

Impôts locaux

(2.68 % des dépenses de fonctionnement) 35 625.04

En diminution de 10.74 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 40 730 €.

Petites fournitures et Travaux de maintenance

(2.12 % des dépenses de fonctionnement) 28 158.99

En diminution de 57.86 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 15 910 €.

Honoraires et frais Galomar

(1.96 % des dépenses de fonctionnement) 26 104.75

En augmentation de 0.95 % par rapport à l'exercice précédent.

Honoraires et frais de déplacement des différents conseils et prestataires intervenant sur place (Gestionnaire des paies et des charges sociales, Avocats, Commissaire Vérificateur, etc....)

Le budget voté était de 24 000 €.

Frais d'Assemblée Générale

(1.70 % des dépenses de fonctionnement) 22 583.99

En diminution de 8.76 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 22 000 €.

Fluides

P. M.

Les dépenses d'eau et d'électricité sont comprises dans les charges de copropriété.

II – DEPENSES TRAVAUX

- Gros entretien

31 658.20

Il s'agit :

- . du remplacement des grilles d'évacuation des douches
- . des réparations diverses dans certains appartements (sols cuisines et carrelages de salles de bains)

Ce poste était budgété pour 4 455 €.

- Remplacement de matériel

10 592.15

Il s'agit de l'achat d'édredons et de plaids en remplacement des couvertures

Ce poste était budgété pour 10 182 €.

III - COMPTES HORS BUDGET

48 419.66

Ces dépenses, non budgétées, se ventilent comme suit :

40 097.72

- Divers

- . Charges sur les retraits judiciaires 40 490.70
- . Régularisations diverses - 392.98

- . Charges de l'appartement 6B32 (appartement de fonction) dans l'attente de la régularisation aux Canaries de son retrait officiel de la Société Civile Clubhotel Ténériffe II puis de son acquisition par la Société Galomar. 3 023.39

- . Travaux de sécurité pour les locaux techniques du personnel 5 298.55

IV – EQUIPEMENT COMPLEMENTAIRES 2015/2016

71 864.09

Quote-part de dépenses complémentaires pour l'installation de la WIFI afin d'améliorer la qualité du signal dans les appartements.

Cette dépense est partiellement financée par une partie d'excédent d'appel de charges 2013/2014 conservé au passif du bilan pour 33 135.54 €.

V – PROVISIONS ASSOCIES DEBITEURS

- 8 282.00

Reprise d'une partie de la provision associés débiteurs, suite à la diminution globale de la créance et du risque d'irrecouvrabilité de celle-ci.

CONCLUSION

Je vous précise que :

- Les créances dues par les associés à la clôture de cet exercice sont en diminution de 4.85 % par rapport à l'exercice précédent et la provision pour associés débiteurs a diminué de 0.90 % par rapport à l'exercice précédent.

Compte tenu des provisions pour associés débiteurs antérieurs, la couverture de la créance associés débiteurs à la clôture de l'exercice est de 49.92 % Cette couverture était de 47.93 % à la clôture de l'exercice précédent.

- Les principales dépenses proviennent :

- * soit de la Société Galomar Bleu qui assure depuis le 1er décembre 1995 la gestion sur place des appartements appartenant aux deux sociétés civiles CLUBHOTEL TENERIFFE et CLUBHOTEL TENERIFFE II (55.04 %),

- * soit du syndicat de copropriété Club Marazul Del Sur (24.59 %).

Ces deux organes de gestion constituent des entités juridiques distinctes.

- Depuis cinq ans, conformément à la demande des associés des deux sociétés civiles Clubhotel Ténériffe et CLUBHOTEL TENERIFFE II, je procède aux contrôles des comptes de la société Galomar Bleu sur place.

Par contre, pour la copropriété Club Marazul Del Sur, ma mission de contrôleur financier de la société civile CLUBHOTEL TENERIFFE II se limite uniquement à contrôler que les règlements effectués par votre Société Civile sont en conformité avec les appels effectués par le syndic.

Je n'effectue donc aucun contrôle sur la comptabilité propre de la copropriété ainsi que sur la répartition des charges de copropriété imputées aux bungalows seuls, au bâtiment principal seul et aux deux entités.

- Un contrôle des comptes de la copropriété avait été effectué par un Cabinet d'Expertise Comptable français, la société 4 A AUDIT, qui émettait un rapport à l'issue de chacun de ses contrôles faisant mention d'un certain nombre de réserves, pour les années 2007 à 2009.

A la demande des membres du Conseil de Surveillance, mais contre mon avis, le Cabinet 4 A AUDIT n'est plus intervenu pour contrôler les comptes de la copropriété depuis la clôture des comptes des années 2010 à 2016.

- La copropriété Club Marazul Del Sur procède maintenant, à la régularisation des charges de l'année précédente, mais toujours sans respect de l'application des différentes clés de répartition prévues par le règlement de copropriété. Seule la clé des tantièmes généraux est appliquée aux appels et répartitions de charges, à l'exception des dépenses d'eau et d'électricité réparties selon les relevés des compteurs.

Même si les incidences peuvent ne pas être significatives dans les répartitions de charges, il serait souhaitable que le règlement de copropriété soit plus respecté.

Aussi, en l'absence de contrôle et de certification des comptes de la copropriété par un organisme habilité et indépendant, je continue à émettre des réserves sur ceux-ci.

- L'appartement 6B32, occupé à ce jour par le directeur du site, appartient toujours, pour l'Administration française, à la SARL Clubhotel depuis son retrait de la société civile Clubhotel Ténériffe II, le 2 février 2001.

Dans l'attente de la ratification de ce retrait auprès de l'Administration canarienne, cet appartement 6B32 est toujours la propriété de la Société Civile Clubhotel Ténériffe II. Il serait souhaitable de régulariser sur le plan administratif local cette distorsion.

- Une précédente Assemblée Générale des associés, le 27 mai 1997, avait donné son accord pour l'acquisition par Galomar de cet appartement.

Du fait d'investissements importants mis en place pour la réalisation des travaux de rénovation, cette acquisition avait été reportée.

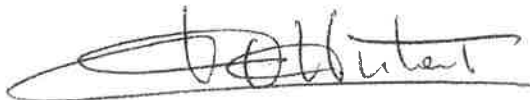
Ces travaux étant maintenant terminés, il serait souhaitable que cette acquisition soit remise à l'ordre du jour rapidement afin de régulariser la situation, d'autant plus qu'une provision a été conservée au passif du bilan pour cette utilisation.

Afin de respecter les délais d'envoi des convocations, mon rapport a été établi avant communication du rapport des membres des Conseils de Surveillance ou des Présidents.

En conséquence, je ne peux me prononcer sur le contenu de ce document.

Sous réserve de tout ce qui précède, je pense que le bilan, au 30 novembre 2016, soumis à votre approbation, reflète bien la situation de votre société.

Fait à Paris, le 13 septembre 2017
Le Contrôleur Financier



Jean-François HUBERT
Expert-Comptable diplômé par l'État

Espagne - TENERIFFE II

CALENDRIER D'OCCUPATION 2017/2018

PERIODES
PERIODS
NUTZUNGSZEITEN

Arrivée 17 h - Départ 10 h
Arrival 5 pm - Departure 10 am
Ankunft 17 Uhr - Abfahrt 10 Uhr

ARRIVEE

DEPART

sam 28 octobre 2017	23	sam 11 novembre 2017
sam 11 novembre 2017	24	sam 25 novembre 2017
sam 25 novembre 2017	25	sam 9 décembre 2017
sam 9 décembre 2017	26	sam 23 décembre 2017
sam 23 décembre 2017	1	sam 6 janvier 2018
sam 6 janvier 2018	2	sam 20 janvier 2018
sam 20 janvier 2018	3	sam 3 février 2018
sam 3 février 2018	4	sam 17 février 2018
sam 17 février 2018	5	sam 3 mars 2018
sam 3 mars 2018	6	sam 17 mars 2018
sam 17 mars 2018	7	sam 31 mars 2018
sam 31 mars 2018	8	sam 14 avril 2018
sam 14 avril 2018	9	sam 28 avril 2018
sam 28 avril 2018	10	sam 12 mai 2018
sam 23 juin 2018	14	sam 7 juillet 2018
sam 7 juillet 2018	15	sam 21 juillet 2018
sam 21 juillet 2018	16	sam 4 août 2018
sam 4 août 2018	17	sam 18 août 2018
sam 18 août 2018	18	sam 1 septembre 2018
sam 1 septembre 2018	19	sam 15 septembre 2018
sam 15 septembre 2018	20	sam 29 septembre 2018
sam 29 septembre 2018	21	sam 13 octobre 2018
sam 13 octobre 2018	22	sam 27 octobre 2018
sam 27 octobre 2018	23	sam 10 novembre 2018
sam 10 novembre 2018	24	sam 24 novembre 2018
sam 24 novembre 2018	25	sam 8 décembre 2018
sam 8 décembre 2018	26	sam 22 décembre 2018

CES DATES DE SEJOUR SERONT CONFIRMÉES SUR LES APPELS DE CHARGES

THESE DATES OF OCCUPATION WILL BE CONFIRMED ON THE CALL FOR CHARGES

DIESE NUTZUNGSZEITEN WERDEN AUCH IN AUFTRAG ZUR VERMOGENSVERWALTUNG

VACANCES SCOLAIRES 2017/2018 *

	Zone A Besançon, Bordeaux, Clermont-Ferrand, Dijon, Grenoble, Limoges, Lyon, Poitiers	Zone B Aix-Marseille, Amiens, Caen, Lille, Nancy-Metz, Nantes, Nice, Orléans-Tours, Reims, Rennes, Rouen, Strasbourg	Zone C Créteil, Montpellier, Paris, Toulouse, Versailles
RENTREE	lundi 04 septembre 2017		
TOUSSAINT	Samedi 21 octobre au dimanche 05 novembre 2017		
NOEL	Samedi 23 décembre 2017 au dimanche 07 janvier 2018		
HIVER	Samedi 10 février au dimanche 25 février 2018	Samedi 24 février au dimanche 11 mars 2018	Samedi 17 février au dimanche 04 mars 2018
PRINTEMPS	Samedi 07 avril au dimanche 22 avril 2018	Samedi 21 avril au dimanche 06 mai 2018	Samedi 14 avril au dimanche 29 avril 2018
ETE	Samedi 07 juillet 2018		

(*) Les dates des vacances scolaires sont susceptibles d'être modifiées

SOCIETE CIVILE CLUBHOTEL TENERIFFE II**LISTE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE****MEMBRES TITULAIRES**

**ELUS A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 04 NOVEMBRE 2015
POUR LA PERIODE TRIENNALE : 2014/2015 – 2015/2016 – 2016/2017**

PRESIDENCE /COMMISSIONS	PRENOM NOM	ADRESSE	PERIODE
	Jean-Paul ZEBOUNI	BP 16 - 5233 ACHRAFIEH - BEYROUTH LIBAN	9
	Isabelle CAGNONCLE	9 bis boulevard de Rochechouart 75009 PARIS	9 10
	Jacques GRIVEL	41 impasse de la roseraie 78955 CARRIERES SOUS POISSY	9
Présidente	Martine LEGRAND	32, avenue Victor Hugo 60110 MERU	17 18 19
	Paulette FERNEZ	22 rue de la Gare 87270 COUZEIX	9 15
	Patrick FELDSTEIN	55 bis, rue Fondary 75015 PARIS	18
	Brigitte ADAM LEBON	685, rue d'Hagnies 59570 AUDIGNIES	18 19

CONTROLEUR FINANCIER

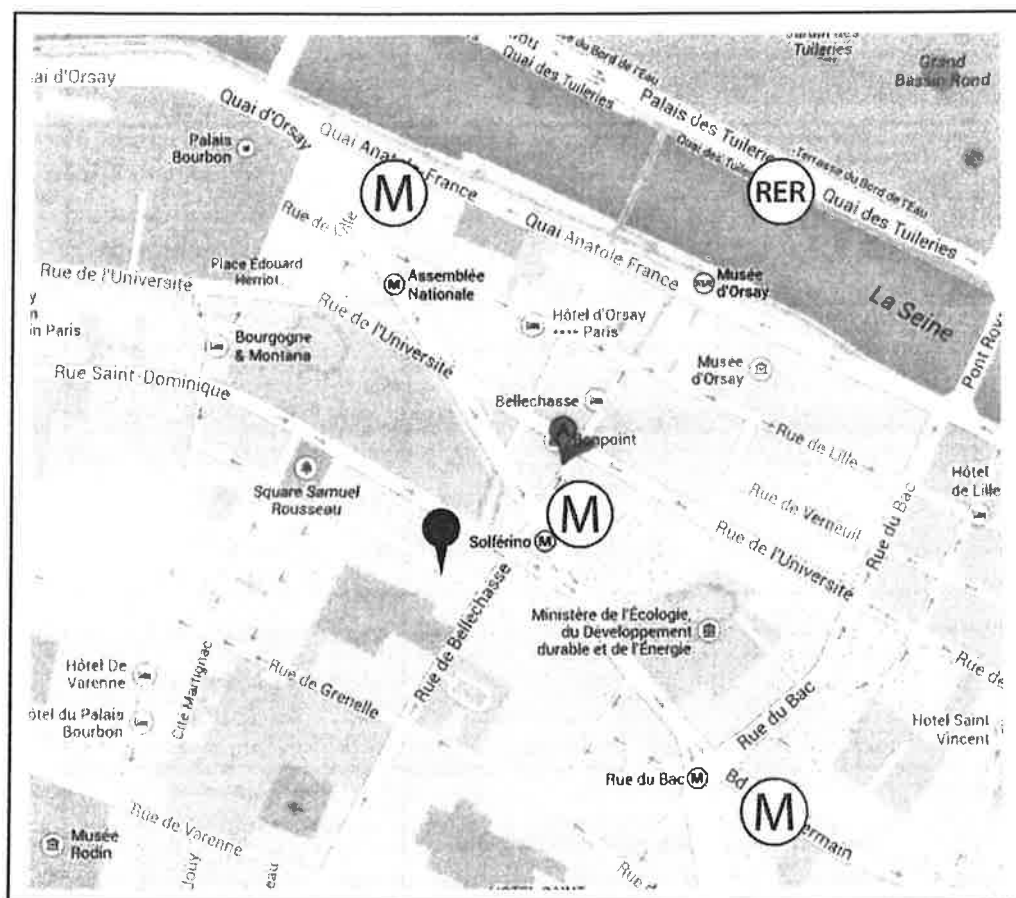
**ELU A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 04 NOVEMBRE 2015
POUR LA MEME PERIODE TRIENNALE**

Jean-François HUBERT	97, rue Saint Lazare 75009 PARIS
----------------------	-------------------------------------



Plan d'accès pour l'espace Cedias

5 rue las Cases 75007 Paris



Au coeur du VIIème arrondissement de Paris, à proximité de l'Assemblée Nationale et du musée de la légion d'Honneur à l'Espace CEDIAS bénéficie d'une grande facilité d'accès par les transports.

- Ⓜ Métro : Ligne 12 Solférino
- ⓇⓇⓇ RER C : musée d'Orsay
- Ⓟ Bus : N° 24-63-68-69-73-83-84-94.
- Ⓟ Parking : rue Solférino