

Convocation Assemblée Générale Ordinaire du 4 octobre 2018

Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE

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

Chère Madame, Cher Monsieur,

(date de la poste)

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

Jeudi 4 octobre 2018 à 13H30

**Emargement de la feuille de présence de 9h30 à 13h00**

**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 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 9h30 et se clôtureront à 13h00**. 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 2016/2017**

**Résolution 1**

La collectivité des Associés, connaissance prise de l'état des dépenses de l'exercice 2016/2017,

- constate que ces dépenses se sont élevées à **754 232,91 €** pour un budget voté correspondant de **701 260,00 €**,

- constate de fait une insuffisance d'appel de charges de **52 972,91 €**,

**approuve ces dépenses et décide d'appeler l'insuffisance de l'exercice 2016/2017 aux Associés.**

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



### **Résolution 2**

La collectivité des Associés, connaissance prise du bilan, approuve les comptes présentés par la gérance pour l'exercice 2016/2017. Elle lui en donne quitus entier et définitif.

### **Résolution 3**

La collectivité des Associés, après avoir pris connaissance du rapport de gérance présenté par **CLUBHOTEL**, gérant en exercice, approuve les termes de ce rapport et les actes de gestion accomplis par la gérance au cours de l'exercice 2016/2017. 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 2016/2017.

## *○ Budgets de l'exercice 2018/2019*

### **Résolution 5**

La collectivité des Associés, connaissance prise du rapport de gérance, approuve le budget de fonctionnement pour l'exercice 2018/2019 proposé pour un montant de **808 991,00 €**.

### **Résolution 6**

La collectivité des Associés, connaissance prise du rapport de gérance, approuve le budget « gros entretien » pour l'exercice 2018/2019 proposé pour un montant de **16 000,00 €**.

### **Résolution 7**

La collectivité des Associés, connaissance prise du rapport de gérance, approuve le budget « remplacement matériel » pour l'exercice 2018/2019 proposé pour un montant de **15 000,00 €**.

### **Résolution 8**

La collectivité des Associés, connaissance prise du rapport de gérance, approuve le budget « provision associés débiteurs » pour l'exercice 2018/2019 proposé pour un montant de **30 000,00 €**.

## *○ Approbation des mesures de recouvrement*

### **Résolution 9**

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.



○ *Approbation demande de retrait d'associé de la Société Civile*

**Résolution 10**

Suite à la demande de retrait de Madame MAILFERT Michèle, titulaire de 10 parts donnant droit à la jouissance de l'appartement 02B32 en période 08; par courrier recommandé avec accusé de réception, la collectivité des Associés autorise le retrait total de la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE 1.

○ *Résolution à la demande du Conseil de Surveillance*

**Résolution 11**

« La collectivité des associés connaissance prise de l'état des dépenses actuelles décide la restitution de la provision IGIC d'un montant de 66 289,48 € affectée lors de l'AG du 23 mai 2011 à des investissements futurs à réaliser par Galomar »

► **Annexes**

- Rapport de Gérance
- Bilan social exercice 2016/2017
- Etat des dépenses 2016/2017
- Budget 2018/2019
- Rapport du Contrôleur Financier
- Courrier de Madame CAGNONCLE adressé au Gérant
- Courrier du Gérant en réponse au courrier de Madame CAGNONCLE
- Calendrier d'occupation 2018/2019
- 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 distingués.

Pour La gérance,  
Damien PAULY

**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

## ASSEMBLEE GENERALE DU 04 OCTOBRE 2018

### RAPPORT DE GERANCE

Nous nous sommes réunis pour vous rendre compte de l'activité et de la situation de votre SOCIETE CIVILE CLUBHOTEL TENERIFFE au cours de l'exercice 2016/2017 clos le 30 novembre 2017 et vous soumettre la proposition budgétaire pour l'exercice 2018/2019.

Madame Isabelle LHOSTE a effectué un contrôle des comptes et du bilan de votre société à la clôture. La lecture de son rapport vous sera faite en séance.

Les membres du conseil de surveillance réunis le 04 juillet 2018 ont examiné les dépenses et opérations mentionnées dans le présent rapport.

#### **A - EXERCICE 2016/2017 CLOS LE 30 NOVEMBRE 2017**

##### **- Taux de fréquentation 2016/2017 :**

	<b>2016/2017</b>	<b>2015/2016</b>	<b>%</b>
Hiver (24/12/2016 au 13/05/2017)	65,36 %	61,16 %	+6,87
Eté (24/06/2017 au 09/12/2017)	49,93 %	49,33 %	+1,22
Fréquentation globale	56,94 %	54,71 %	+4,08

##### **- Insuffisance d'appel de charges de l'exercice – Charges générales**

Nous vous rappelons que le budget 2016/2017 n'ayant pas été approuvé par la collectivité des associés lors de l'assemblée générale du 22 juin 2016, c'est donc le budget du dernier exercice voté qui a été appelé, soit celui de 2014/2015 hors travaux. Cela explique principalement le dépassement budgétaire réalisé car une économie substantielle de 85 471,60 € a été réalisée par rapport aux dépenses 2015/2016.

Budget 2016/2017 à liquider                      701 260,00

Dépenses 2016/2017 réalisées                      754 232,91

Ecart :                      -52 972,91

**L'insuffisance budgétaire de l'exercice, d'un montant de 52 972,91 € sera appelée aux associés avec l'appel de charges 2018/2019.**



## I – DEPENSES DE FONCTIONNEMENT : 701 010,99 €

### 1.1 - Charges de Copropriété

Les dépenses de ce poste s'élèvent à 175 990,89 € contre 208 265,73 € l'an dernier et s'inscrivent dans le budget de 170 000,00 €.

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 :

2 <sup>ème</sup> étage soit, 30 appartements, soit	6,16
3 <sup>ème</sup> étage soit, 26 appartements, soit	5,32
<u>56</u>	<u>11,48</u>
<b><u>A - FONCTIONNEMENT</u></b>	
- salaires et charges	33 152,57
- électricité des parties communes	7 491,74
- eau et production d'eau chaude	5 855,93
- conservation des biens meubles et immeubles	43 210,77
- contrats d'entretien et abonnements	7 099,86
- ascenseurs	7 691,39
- assurances	3 284,85
- frais de gestion	13 681,10
	<u>121 468,21</u>
<b><u>B - TRAVAUX</u></b>	
- provision travaux	30 380,10
<b><u>C - ELECTRICITE, EAU PARTIE PRIVATIVE</u></b>	
- électricité	8 216,78
- eau	15 925,80
<b>TOTAL COPROPRIETE</b>	<b>175 990,89</b>

### 1.2 - Charges de l'Immeuble

#### **Mobilier et matériel de remplacement**

Ces dépenses s'élèvent à 1 993,77 € pour un budget de 8 181,00 € et correspondent au réassortiment en petit matériel et mobilier (matelas, protection matelas, textiles divers, ustensiles et vaisselle, petit électroménager, télécommande TV, ...) des appartements en fonction de leur besoin.

### Produits d'entretien

Les dépenses de ce poste se sont élevées à 6 268,02 € pour un budget de 6 000,00 €.

### Lavage du linge

Les dépenses de blanchissage se sont élevées à 22 388,13 € pour un budget de 25 000,00 € et sont en très nette diminution par rapport à l'an passé (-22,22 %) malgré une fréquentation plus importante de votre site.

### Frais de personnel

Le poste « frais de personnel » est en hausse par rapport à l'an dernier mais cela n'est dû qu'à la minoration des produits des locations. En effet, le coût de la main d'œuvre seule est largement en diminution cette année.

	<b>2016/2017</b>	<b>2015/2016</b>	<b>%</b>
- appointements	128 923,32	132 138,57	-2,43
- charges sociales	54 836,71	60 725,24	-9,70
- frais de ménages	80 702,43	99 243,50	-18,68
- contributions ménages	-5 743,14	-5 885,07	-2,41
- uniformes du personnel	224,66	414,86	-45,85
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	258 943,98	286 637,10	-9,66
- locations	-23 849,49	-68 634,63	-65,25
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	235 094,49	218 002,47	+7,84

### Impôts locaux

Les impôts locaux s'élèvent à 20 137,72 €. Le coût moyen annuel par appartement s'élève à 359,60 € (contre 363,59 € l'an passé). Cette somme correspond aux impôts des 56 appartements réglés au titre de l'année 2017.

### Petites fournitures et travaux de maintenance

L'ensemble des dépenses de ce poste s'élève à 16 178,34 € et se répartit de la façon suivante :

- achats de petites fournitures, outillage, peinture.....	11 880,31
- travaux de maintenance appartements .....	2 853,51
- travaux de maintenance bureautique et informatique .....	2 458,61

Sous déductions des contributions encaissées sur l'exercice ..... -1 014,09

Ces dépenses sont variables d'une année à l'autre et sont fonction des besoins réels nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation de votre résidence.

### Animation

Ces frais s'élèvent à 34 821,69 € et se décomposent comme suit :

- salaires et charges de l'animateur .....	4 818,63
- frais divers animation.....	30 003,06

. pots d'accueil arrivées.....	1 707,71
. réunions multipropriétaires .....	1 691,20
. musiciens.....	1 427,82
. achat matériel animation, jeux .....	3 058,52
. repas et déplacements des animateurs.....	1 901,73
. animations diverses .....	196,37
. prestation animation extérieure .....	20 019,71

### Secouriste piscine – entretien résidence et flipper

Les dépenses de ce poste s'élèvent à 20 876,69 € contre 31 406,80 € l'an passé. Elles se répartissent de la façon suivante :

- au titre de la résidence.....	10 542,70
- au titre du flipper.....	10 333,99

### Assurances

Vos polices d'assurance s'élèvent à 6 208,75 € pour un budget de 5 800,00 € et correspondent à l'assurance multirisque habitation contenu, et maintenance coffre-fort.

### Affranchissements et télécommunications

Ces dépenses s'élèvent à 5 511,27 €. Sur ce poste, là encore, une économie significative de 3 303,56 € est constatée par rapport à l'exercice précédent. Et elle provient principalement de l'abonnement de la ligne wifi : le coût mensuel avant répartition entre les deux sociétés civiles est passé de 1 309,98 € à 632,10 €.

- téléphone administratif et courriers .....	4 499,27
- accès réseau.....	1 241,85
- wifi .....	4 736,39
- contributions .....	-4 966,24

### Divers

Nous vous rappelons que suite à une demande des membres du conseil de surveillance le budget alloué de 22 000,00 € pour ce poste est composé de plusieurs natures de dépenses prédéfinies.

Ainsi les frais d'un montant de 9 201,31 € s'expliquent de la manière suivante :

	<b>DEPENSES</b>	<b>BUDGET</b>
frais bancaires <i>(commissions TPE, découverts, virements, chèques, ...)</i>	639,57	2 600,00
fournitures de bureau	1 469,07	4 600,00
frais divers	2 632,05	2 600,00
frais de déplacements <i>(sur site, France et réunion)</i>	2 308,20	1 700,00
relations publiques	2 152,42	0,00
téléphone et wifi	**	4 000,00
charges de copropriété réserve	****	6 500,00
<b>Total</b>	<b>9 201,31</b>	<b>22 000,00</b>

*\*\* les dépenses relatives au téléphone et wifi sont incluses dans le paragraphe précédent « affranchissement et télécommunication ».*

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

#### **Loyer bureau et réserve sous-sol**

La quote-part de votre société au titre de l'exercice 2016/2017 s'élève à 6 791,07 € pour un budget de 6 000,00 € et s'analyse de la façon suivante :

- loyer bureau et réserve sous-sol.....	5 975,85
- impôts locaux des locaux.....	815,22

#### **Loyer hébergement chef réception et animation**

Dans le budget voté de l'exercice 2014/2015 un montant de 3 614,00 € avait été alloué pour ce poste et a donc été appelé pour l'exercice 2016/2017 suite au rejet du budget proposé lors de l'assemblée générale du 22 juin 2016. Mais il n'a plus lieu d'être. De ce fait il est restitué.

#### **Provisions**

Le budget appelé de 70,00 € au titre de 2016/2017 faisant référence au budget de l'exercice 2014/2015 et n'ayant plus de légitimité puisque votre société civile n'emploie plus de personnel en direct depuis le courant de l'exercice 2014/2015, cette somme est restituée.

### **1.3 - Frais d'Administration**

Ils s'élèvent à 139 548,85 € et se répartissent de la façon suivante :

#### **Honoraires de gérance**

Ils s'élèvent à 62 581,00 € et sont conformes à la convention de prestations de services en vigueur.

#### **Honoraires et frais du contrôleur** (Cabinet FINEXFI)

Ce poste s'élève à 6 600,00 € et correspond à :

- provisions honoraires exercice 2016/2017.....	6 000,00
- provision frais de déplacements exercice 2016/2017 .....	600,00

#### **Frais de conseil de surveillance**

Les frais de tenue du conseil de surveillance s'élèvent à 3 408,30 €. Il s'agit de :

- conseil de surveillance 12/12/2016 (location salle).....	400,00
- autre réunion (location salle) .....	550,00

- déplacements membres du conseil.....	1 771,60
- déplacements directeur de site .....	686,70

### **Frais d'assemblée générale**

Globalement les dépenses de ce chapitre s'élèvent à 17 505,47 €.

Cette somme comprend les frais engendrés par la tenue de l'assemblée générale du 30 janvier 2017 statuant sur la nomination du contrôleur financier à hauteur de 7 779,15 € :

- reproduction et routage convocation AG.....	1 127,17
- affranchissement convocation AG.....	1 921,19
- location salle de l'AG .....	1 248,00
- frais d'huissier (dépouillement vote par correspondance, émargement, procès-verbal constat de tenue d'assemblée AG) .....	1 160,00
- location salle pour dépouillement des votes par l'huissier .....	575,00
- reproduction et routage procès-verbal AG.....	662,03
- affranchissement procès-verbal AG.....	1 085,76

A ces dépenses s'ajoutent celles liées à la tenue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2015/2016 à hauteur de 8 389,46 € :

- reproduction et routage convocation AG.....	1 711,94
- affranchissement convocation AG.....	2 013,23
- reproduction, routage et affranchissement rapport contrôleur financier.....	2 836,99
- location salle de l'AG .....	1 827,30

Nous vous précisons par ailleurs que les dépenses relatives à la diffusion du procès-verbal seront comptabilisées sur l'exercice 2017/2018 en cours.

Enfin il convient également de prendre en compte les déplacements du directeur de site pour un montant de 1 336,86 €.

### **Honoraires et frais GALOMAR**

Ces dépenses s'élèvent à 15 082,30 € et correspondent à :

- M. Jean François HUBERT, honoraires et déplacement expert-comptable .....	11 849,74
- INGESA, chargé du droit social .....	1 952,07
- MARIANA, traduction .....	116,88
- M. Pascal BALAGUER, expert social des Français à l'étranger .....	1 091,29
- AXESOR.....	15,95
- interventions diverses (Castilla et Salazar).....	56,37

### **Frais de recouvrement**

Le poste des frais de recouvrement s'élève globalement à 34 371,78 €. Il correspond à :

✓ Frais de procédure : 27 987,01 €

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 : 6 384,77 €

Ces frais correspondent aux frais engagés lors des ventes forcées :

- frais de la vente du 03 décembre 2016.....	1 037,77
- régularisation compte « associé » suite vente de décembre 2016.....	5 347,00

Le seul lot présenté à la vente du 03 décembre 2016 « TOUMA » (appartement 02A07 en période 23) a été cédé pour 400,00 €.

## **II – DEPENSES TRAVAUX : 20 804,06 €**

### **Gros entretien**

Ce poste s'élève à 14 240,32 € et correspond à la quote-part de votre société sur le coût des travaux suivants :

- verre de protection pour les meubles .....	1 160,18
- remplacement parquet, plinthes et joints .....	13 080,14

### **Remplacement matériel**

Ce poste s'élève à 6 563,74 € et correspond à la quote-part de votre société sur le coût des travaux suivants :

- remplacement matériel bureau (imprimante-scanner) .....	1 167,16
- remplacement matériel dans les appartements.....	5 396,58
. matelas.....	410,06
. rideaux .....	486,00
. appliques.....	896,34
. vaisselle .....	1 525,67
. électroménager .....	2 078,51

## **III – COMPTES HORS BUDGET : 1 647,86 €**

Ils se décomposent en trois chapitres :

### **Divers**

Ce chapitre créditeur d'un montant de 505,56 € comprend à quatre postes.

✓ Frais divers

Les charges et produits divers de gestion courante au titre de cet exercice représentent 265,60 €.

✓ Charges et produits / retraits d'associés

Ce chapitre s'élève globalement à 6 683,86 € et se décompose en deux postes :

○ Frais de procédure : 1 200,00 €

Cette somme correspond aux 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.

○ Charges et produits : 5 483,86 €

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

Pour l'exercice il s'élève à 5 483,86 € et le détail est indiqué dans le tableau des parts détenues par la société civile présenté au paragraphe « INFORMATIONS AUX ASSOCIES – Demande de retrait » à la fin de ce rapport.

D'autre part la valeur de ces parts est inscrite en immobilisation financière à l'actif du bilan pour un total de 340,10 €.

✓ 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 retrayants. Ce n'est plus le cas pour certains dossiers et une régularisation a été effectuée sur cet exercice à hauteur de 8 578,78 €.

✓ Locations hors statuts

16 033,80 € ont été encaissés cette année au titre des locations hors statut. Cette somme vient minorer les charges à répartir de votre résidence.

**Charges appartement 06B32**

Les charges relatives à cet appartement s'élèvent à 1 419,64 €.

- dépenses réalisées directement par GALOMAR :

. impôts locaux pour 139,24 €

- dépenses réalisées via MARAZUL DEL SUR :

. appels de copropriété (fonctionnement et travaux) pour 1 075,23 €.

. eau pour 102,25 €

. électricité pour 102,92 €

### Travaux ouvrage sécurité sous-sol personnel

Des travaux de mise en conformité pour la sécurité du personnel dans les sous-sols ont été poursuivis cette année et ce, malgré l'absence de budget dédié. La quote-part à la charge de votre société civile représente la somme de 733,78 € et concerne le réaménagement des locaux technique suite à la création d'une sortie de secours.

### IV – PROVISION ASSOCIES DEBITEURS

La dotation de la provision « Associés débiteurs » constituée au titre de l'exercice 2016/2017 est de 30 770,00 €. Le calcul permettant d'arrêter cette situation est toujours déterminé de façon à ce que la provision « associés débiteurs » cumulée au 30 novembre 2017 et inscrite au bilan pour un montant de 642 503,00 € couvre la dette globale de l'ensemble des associés à hauteur de 51 % conformément à la décision prise lors de l'assemblée générale du 14 mai 2012.

Vous trouverez ci-dessous le récapitulatif des dotations ou reprises de provisions associés débiteurs comptabilisés chaque exercice depuis 19 ans ainsi que leur coût par part.

EXERCICE	PROVISION DÉJÀ CONSTITUEE	DOTATION OU REPRISE EXERCICE	COUT PAR PART POUR L'EXERCICE	PROVISION CUMULEE A CHAQUE FIN D'EXERCICE	COUT PAR PART CUMULE	TAUX DE COUVERTURE PROVISION PAR RAPPORT DEBITEURS (base du calcul)
1997/1998	27 288,37				2,26	
1998/1999		7 012,65	0,58	34 301,02	2,84	
1999/2000		6 555,31	0,54	40 856,34	3,38	
2000/2001		6 555,31	0,54	47 411,65	3,92	
2001/2002		11 938,35	0,99	59 350,00	4,91	64,82%
2002/2003		10 634,00	0,88	69 984,00	5,79	65,35%
2003/2004		-2 475,00	-0,20	67 509,00	5,58	62,30%
2004/2005		12 650,00	1,05	80 159,00	6,63	60,57%
2005/2006		9 768,00	0,81	89 927,00	7,43	58,42%
2006/2007		12 079,00	1,00	102 006,00	8,43	57,00%
2007/2008		0,00	0,00	102 006,00	8,43	
2008/2009		36 292,00	3,00	138 298,00	11,43	20,43%
2009/2010		145 027,00	11,99	283 325,00	23,42	54,74%
2010/2011		130 000,00	10,75	413 325,00	34,17	50,89%
2011/2012		32 642,00	2,70	445 967,00	36,87	51,00%
2012/2013		15 763,00	1,30	461 730,00	38,17	51,00%
2013/2014		77 122,00	6,38	538 852,00	44,55	51,00%
2014/2015		72 052,00	5,96	610 904,00	50,50	51,00%
2015/2016		829,00	0,07	611 733,00	50,57	51,00%
2016/2017		30 770,00	2,54	642 503,00	53,12	51,00%

## **B - EXERCICE 2017/2018**

Nous vous rappelons que le budget global de l'exercice en cours 2017/2018 a été adopté lors de l'assemblée générale du 19 octobre 2017, à hauteur de 776 555,00 € et concerne :

- le budget de fonctionnement.....	751 830,00
- le budget de gros entretien .....	15 635,00
- le budget de remplacement matériel .....	9 090,00

## **C - EXERCICE 2018/2019**

Le budget soumis à votre approbation pour l'exercice 2018/2019 s'élève à 869 991,00 €.

### **Budget de fonctionnement**

Le budget de fonctionnement proposé pour l'exercice 2018/2019 s'élève à 808 991,00 € soit une augmentation de 7,60 % par rapport au budget voté pour l'exercice 2017/2018 et de 15,40 % par rapport au réalisé 2016/2017.

### **Budget gros entretien**

Le budget proposé s'élève à 16 000,00 € et correspond à :

- parquets et sols salles de bains.....	16 000,00
---	-----------

Nous rappelons que la réception des travaux de rénovation des appartements première tranche a été faite en 2009/2010 soit près de 10 ans, et qu'il est important de maintenir le niveau de confort des appartements rénovés, c'est pourquoi certains travaux de gros entretien sont indispensables à la conservation du patrimoine.

### **Budget remplacement matériel**

Le budget proposé s'élève à 15 000,00 € et correspond à :

- serrures électroniques et coffre-fort .....	15 000,00
---	-----------

## **INFORMATIONS AUX ASSOCIES**

### **Galomar - Régularisation taxe d'enlèvement des ordures ménagères**

L'administration fiscale espagnole procède à des régularisations des impositions perçues au titre de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Cela fait suite à plusieurs contrôles fiscaux effectués en Espagne en réaction aux locations d'appartement habitation via notamment les plateformes collaboratives échappant à certaines impositions.

Courant juillet 2018, l'administration fiscale a adressé une régularisation rétroactive de 2013 au premier semestre 2018 pour votre résidence, imposant une méthode de calcul basée sur le nombre d'occupants maximum et non plus sur l'unité habitation.

Pour 2017, la taxe représentait 74,66 € par appartement soit un coût pour l'année de 4 180,96 € (hors appartement 06B32).

Le changement de méthode de calcul par l'administration fiscale porterait le coût par appartement à 294,40 €, ce qui représenterait un total de 16 486,40 € pour les 56 appartements de votre société.

Nous avons engagé des démarches visant à réviser le mode de calcul des taxes réclamées à la baisse, notamment en mettant en avant le taux d'occupation réel des appartements.

Nous vous informons qu'à compter de l'exercice en cours nous comptabiliserons une provision à ce titre dans les dépenses 2017/2018.

### **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 287 786,54 € et représente 33,08 % du budget de l'exercice 2018/2019.

### **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](mailto: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**

- Situation des retraits à la clôture

Vous trouverez ci-après le tableau de synthèse des différents retraits actés à la clôture des comptes 2016/2017.

Exercice	Associés		Date	Lots/périodes		Nombre de parts	Valeur des parts	Charges suite retraits
2012/2013	APARICIO	01900932	17/01/2013	03B30	20	11		389,00
			(judiciaire)			11	16,72	
2012/2013	GENTILLEAU	01914011	19/04/2013	03A04	9	8		-388,00
			(judiciaire)			8	12,16	
2012/2013	CLERC	01915126	27/06/2013	03A29	16	16		-171,00
			(judiciaire)			16	24,32	
2012/2013	DARRIEUTORT	01900747	17/10/2013	03A06	19	12		62,00
			(judiciaire)			12	1,00	
Total exercice				4 lots		47	54,20	
<b>Situation au 30 novembre 2013</b>				4 lots		47	54,20	
2013/2014	ISNER	01900906	03/12/2013	03A22	14	13		321,00
			(judiciaire)			13	1,00	
2013/2014	DAUTUN	01900176	27/03/2014	03B33	19	14		106,00
			(judiciaire)			14	1,00	
2013/2014	BOTTIER	01910433	05/06/2014	03A08	20	9		-358,00
			(judiciaire)			9	13,68	
Total exercice				3 lots		36	15,68	
<b>Situation au 30 novembre 2014</b>				7 lots		83	69,88	
2014/2015	INDIV. CHASSAING	01909238	20/01/2015	02B34	8	10		-405,00
			(judiciaire)			10	1,00	
2014/2015	PUECHEGUD	01900813	18/12/2014	02A07	8	8		-388,00
			(judiciaire)			8	24,32	
2014/2015	INDIV. GODON	01900643	23/06/2015	03A11	16	16		-283,00
			(notarié)			16	1,00	
Total exercice				3 lots		34	26,32	
<b>Situation au 30 novembre 2015</b>				10 lots		117	96,20	

Exercice	Associés		Date	Lots/périodes		Nombre de parts	Valeur des parts	Charges suite retraits
2015/2016	INDIV. DECALF	01900660	<b>23/09/2014</b> <i>(judiciaire)</i>	03A22	16	16		118,90
						<b>16</b>	<b>24,32</b>	
2015/2016	GRIMBERT HATT	01929791	<b>13/01/2012</b> <i>(judiciaire)</i>	02A21	10	9		588,00
						<b>9</b>	<b>1,00</b>	
2015/2016	INDIV. DELANATTE	01946855	<b>21/01/2016</b> <i>(judiciaire)</i>	03A08	18	15		425,00
						<b>15</b>	<b>22,80</b>	
2015/2016	INDIV. CANTINEAU	01920444	<b>03/02/2016</b> <i>(notarié)</i>	02A11	20	9		-52,00
						<b>9</b>	<b>13,68</b>	
2015/2016	MASON BROWN	01900858	<b>27/01/2016</b> <i>(notarié)</i>	02A09	24	5		436,00
				02A08	24	5		436,00
						<b>10</b>	<b>15,20</b>	
2015/2016	INDIV. LEVI	01918814	<b>26/02/2016</b> <i>(notarié)</i>	02B16	25	6		-313,00
						<b>6</b>	<b>54,42</b>	
Total exercice				7 lots		<b>65</b>	<b>131,42</b>	
<b>Situation au 30 novembre 2016</b>				17 lots		<b>182</b>	<b>227,62</b>	
2016/2017	INDIV. ROUVRE	01932324	<b>09/12/2016</b> <i>(notarié)</i>	03A29	1	15		816,00
				03A25	17	15		855,00
						<b>30</b>	<b>47,12</b>	
2016/2017	INDIV. CHEVALIER	01900606	<b>25/01/2017</b> <i>(notarié)</i>	02B30	24	6		737,25
				03A26	23	6		614,25
						<b>12</b>	<b>18,24</b>	
2016/2017	LEMARQUANT	01900709	<b>12/11/2016</b> <i>(notarié)</i>	03A08	19	12		981,50
						<b>12</b>	<b>18,24</b>	
2016/2017	INDIV. FALISE	01915725	<b>06/02/2017</b> <i>(notarié)</i>	03A05	21	7		675,46
						<b>7</b>	<b>10,64</b>	
2016/2017	INDIV. LARRAT	01931109	<b>11/07/2017</b> <i>(notarié)</i>	02A06	3	6		140,25
				02A26	2	6		140,25
						<b>12</b>	<b>18,24</b>	
Total exercice				8 lots		<b>73</b>	<b>112,48</b>	
<b>Situation au 30 novembre 2017</b>				25 lots		<b>255</b>	<b>340,10</b>	<b>5 483,86</b>

**SC CLUBHOTEL TENERIFFE (1)****BILAN AU 30.11.2017**

<b>ACTIF</b>	<b>2016/2017</b>	<b>2015/2016</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>		
. Frais d'établissement	95 885,40	95 885,40
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>		
. Immeuble, mobilier et agencement	2 152 602,30	2 152 602,30
. Rénovation	288 120,54	288 120,54
. Rénovation des appartements	3 424 377,80	3 424 377,80
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>		
. Titres de participation SL GALOMAR : valeur nominale	1 021,72	1 021,72
. Titres de participation SL GALOMAR : appels de fonds	10 681,47	10 681,47
. Achats parts périodes 11,13 et 26	2 829,45	2 829,45
. Parts détenues par la SC (retraits associés)	340,10	227,62
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>5 975 858,78</b>	<b>5 975 746,30</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>8 013,50</b>	<b>8 013,50</b>
<b>AUTRES CREANCES</b>		
. Fournisseurs débiteurs	16 632,38	13 628,95
. Fournisseurs avoirs à recevoir	480,00	480,00
. Associés débiteurs	1 275 598,73	1 224 767,48
. Associés, charges à répartir	754 232,91	2 497 039,60
. Associés, insuffisance appel charges 1ère catégorie	236 908,42	
. Associés, insuffisance appel charges 2ème catégorie	38 041,73	
. Associés, insuffisance appel charges 3ème catégorie	258 673,86	
. Galomar bleu, solde impôts locaux	10 010,96	4 111,94
. Galomar bleu, solde charges perçues sur place		31 793,00
. Débiteurs divers	5 196,63	334 826,51
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>2 603 789,12</b>	<b>4 114 660,98</b>
<b>DISPONIBILITE</b>		
. Banque	120 538,35	169 981,61
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>120 538,35</b>	<b>169 981,61</b>
<b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>	<b>15 645,25</b>	<b>15 645,25</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8 715 831,50</b>	<b>10 276 034,14</b>

# SC CLUBHOTEL TENERIFFE (1)

## BILAN AU 30.11.2017

<b>PASSIF</b>	<b>2016/2017</b>	<b>2015/2016</b>
. Capital	21 269,69	21 269,69
. Appels de fonds complémentaires	2 227 218,01	2 227 218,01
. Appels de fonds SL GALOMAR Titres de participation	1 021,72	1 021,72
. Appels de fonds SL GALOMAR Réserve	10 681,47	10 681,47
. Appels de fonds parts périodes 11,13 et 26	2 829,45	2 829,45
. Appels de fonds rénovation	288 120,54	288 120,54
. Appels de fonds rénovation des appartements	3 424 377,80	3 424 377,80
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>5 975 518,68</b>	<b>5 975 518,68</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
. Associés débiteurs	642 503,00	611 733,00
. Autres provisions		509 040,00
<b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERS</b>		
. Fonds de roulement	287 786,54	287 786,54
. Plan de financement	105 189,00	449 452,73
<b>DETTE FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES</b>		
. Fournisseurs	40,00	18 173,36
. Fournisseurs, factures non parvenues	19 173,20	12 373,81
<b>AUTRES DETTES</b>		
. Associés créditeurs	14 734,33	7 934,40
. Associés, règlements encaissés par avance		54 274,56
. Associés, provisions sur charges à répartir	701 260,00	2 219 275,00
. Associés, excédent appel charges 1ère catégorie	689 453,36	
. Associés, rbst charges liées à l'occupation à effectuer	198 877,22	
. Galomar bleu, solde fonctionnement	15 006,69	64 182,58
. Associés, provisions pour investissements futurs	66 289,48	66 289,48
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>2 740 312,82</b>	<b>4 300 515,46</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8 715 831,50</b>	<b>10 276 034,14</b>

# SC CLUBHOTEL TENERIFFE (1)

Nbre appartements 56  
Nbre lots périodes 1232

## CHARGES A REPARTIR

	EXERCICE 2015/2016	EXERCICE 2016/2017	BUDGET 2016/2017	ECARTS
<b>I-DEPENSES DE FONCTIONNEMENT</b>				
<b>1.1-CHARGES DE COPROPRIETE</b>				
. Fonctionnement	147 221,77	121 468,21	124 000,00	-2 531,79
. Travaux	37 313,90	30 380,10	25 000,00	5 380,10
. Electricité des appartements	8 174,26	8 216,78	6 000,00	2 216,78
. Eau	15 555,80	15 925,80	15 000,00	925,80
SOUS TOTAL (1.1)	208 265,73	175 990,89	170 000,00	5 990,89
<b>1.2-CHARGES DE L'IMMEUBLE</b>				
.Matériel et mobilier de remplacement	7 818,57	1 993,77	8 181,00	-6 187,23
.Produits d'entretien	5 799,56	6 268,02	6 000,00	268,02
.Lavage du linge	28 784,49	22 388,13	25 000,00	-2 611,87
.Frais de personnel	218 002,47	235 094,49	180 000,00	55 094,49
.Impôts locaux	20 360,90	20 137,72	26 000,00	-5 862,28
.Petites fournitures et travaux de maintenance	16 088,33	16 178,34	10 000,00	6 178,34
.Animation	30 699,61	34 821,69	34 000,00	821,69
.Secouriste piscine-entretien résidence/flipper	31 406,80	20 876,69	29 000,00	-8 123,31
.Assurances	7 476,45	6 208,75	5 800,00	408,75
.Télécommunication et affranchissements	8 814,83	5 511,27	5 500,00	11,27
.Divers	10 371,24	9 201,31	22 000,00	-12 798,69
.Loyer et charges locaux administratifs	6 814,00	6 791,07	6 000,00	791,07
.Loyer hébergement chef réception et animation	4 817,94	0,00	3 614,00	-3 614,00
.Provision	-432,00	0,00	70,00	-70,00
SOUS TOTAL (1.2)	396 823,19	385 471,25	361 165,00	24 306,25
<b>1.3-FRAIS D'ADMINISTRATION</b>				
.Frais fixes sur société	9 201,00	9 201,00	9 201,00	0,00
.Frais fixes sur appartements	9 890,00	9 890,00	9 890,00	0,00
.Frais fixes sur lots / périodes	43 490,00	43 490,00	43 490,00	0,00
.Honoraires et frais du contrôleur	9 536,00	6 600,00	6 514,00	86,00
.Frais de conseil de surveillance	7 673,73	3 408,30	7 000,00	-3 591,70
.Frais d'assemblée générale	15 474,34	17 505,47	33 000,00	-15 494,53
.Honoraires et frais Galomar	14 914,64	15 082,30	16 000,00	-917,70
.Frais de recouvrement	44 054,90	34 371,78	45 000,00	-10 628,22
SOUS-TOTAL (1.3)	154 234,61	139 548,85	170 095,00	-30 546,15
<b>TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT (I)</b>	<b>759 323,53</b>	<b>701 010,99</b>	<b>701 260,00</b>	<b>-249,01</b>
<b>II-DEPENSES TRAVAUX</b>				
.Gros entretien	18 087,56	14 240,32		14 240,32
.Remplacement matériel	0,00	6 563,74		6 563,74
.Equipement complémentaire	41 058,75	0,00		0,00
<b>TOTAL DEPENSES BUDGETEES (I à II)</b>	<b>818 469,84</b>	<b>721 815,05</b>	<b>701 260,00 *</b>	<b>20 555,05</b>
<b>III-COMPTES HORS BUDGET</b>				
.Divers	15 651,00	-505,56		-505,56
.Charges appartement 06B32	1 727,39	1 419,64		1 419,64
.Travaux ouvrage sécurité sous-sol personnel	3 027,28	733,78		733,78
<b>TOTAL EXERCICE (I à III)</b>	<b>838 875,51</b>	<b>723 462,91</b>	<b>701 260,00</b>	<b>22 202,91</b>
<b>IV-PROVISION ASSOCIES DEBITEURS</b>	<b>829,00</b>	<b>30 770,00</b>		<b>30 770,00</b>
<b>TOTAL CHARGES A REPARTIR (I à IV)</b>	<b>839 704,51</b>	<b>754 232,91</b>	<b>701 260,00</b>	<b>52 972,91</b>

\* Pour mémoire, le budget appelé de l'exercice 2016/2017 est de 701 260,00 €

## SC CLUBHOTEL TENERIFFE (1)

	<b>RAPPEL CHARGES</b>	<b>BUDGET VOTE</b>	<b>BUDGET PROPOSE</b>
	<b>2016/2017</b>	<b>2017/2018</b>	<b>2018/2019</b>
<b>I-DEPENSES DE FONCTIONNEMENT</b>			
<b>1.1-CHARGES DE COPROPRIETE</b>			
. Fonctionnement	121 468,21	140 000,00	145 000,00
. Travaux	30 380,10	30 000,00	35 000,00
. Electricité des appartements	8 216,78	8 500,00	8 500,00
. Eau	15 925,80	15 000,00	16 000,00
<b>SOUS TOTAL (1.1)</b>	<b>175 990,89</b>	<b>193 500,00</b>	<b>204 500,00</b>
<b>1.2-CHARGES DE L'IMMEUBLE</b>			
.Matériel et mobilier de remplacement	1 993,77	8 181,00	8 000,00
.Produits d'entretien	6 268,02	6 000,00	6 200,00
.Lavage du linge	22 388,13	25 000,00	24 000,00
.Frais de personnel	235 094,49	200 000,00	235 000,00
.Impôts locaux	20 137,72	26 000,00	23 000,00
.Petites fournitures et travaux de maintenance	16 178,34	15 000,00	17 000,00
.Animation	34 821,69	34 000,00	34 000,00
.Secouriste piscine - entretien résidence	20 876,69	13 000,00	20 000,00
.Assurances	6 208,75	6 000,00	6 200,00
.Affranchissements et télécommunications	5 511,27	6 500,00	5 500,00
.Divers (a)	9 201,31	19 162,00	14 900,00
.Loyer et charges locaux administratifs	6 791,07	6 000,00	7 000,00
.Loyer hébergement chef réception et animation	0,00	3 614,00	3 700,00
<b>SOUS TOTAL (1.2)</b>	<b>385 471,25</b>	<b>368 457,00</b>	<b>404 500,00</b>
<b>1.3-FRAIS D'ADMINISTRATION</b>			
.Frais fixes sur société	9 201,00	9 267,00	9 438,00
.Frais fixes sur appartements	9 890,00	9 961,00	10 144,00
.Frais fixes sur lots / périodes	43 490,00	43 803,00	44 609,00
.Honoraires et frais du contrôleur	6 600,00	6 842,00	6 600,00
.Frais de conseil de surveillance	3 408,30	8 000,00	8 000,00
.Frais d'assemblée générale	17 505,47	33 000,00	33 000,00
.Honoraires et frais Galomar	15 082,30	16 000,00	16 000,00
.Frais de recouvrement	34 371,78		
.Recouvrement		35 000,00	35 000,00
.Recouvrement mandataires judiciaires		10 000,00	
.Procédures retraits associés		2 000,00	1 200,00
.Charges suite retraits associés		16 000,00	16 000,00
<b>SOUS-TOTAL (1.3)</b>	<b>139 548,85</b>	<b>189 873,00</b>	<b>179 991,00</b>
<b>1.4-QUOTE-PART CHARGES PERIODES GALOMAR</b>			20 000,00
<b>TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT (I)</b>	<b>701 010,99</b>	<b>751 830,00</b>	<b>808 991,00</b>
<b>II- DEPENSES TRAVAUX</b>			
.Gros entretien	14 240,32	15 635,00	16 000,00
.Remplacement matériel	6 563,74	9 090,00	15 000,00
<b>TOTAL DEPENSES BUDGETEES (I à II)</b>	<b>721 815,05</b>	<b>776 555,00</b>	<b>839 991,00</b>
<b>III-COMPTES HORS BUDGET</b>			
.Divers	-505,56		
.Charges appartement 06B32	1 419,64		
.Travaux ouvrage sécurité sous-sol personnel	733,78		
<b>TOTAL (I à III)</b>	<b>723 462,91</b>	<b>776 555,00</b>	<b>839 991,00</b>
<b>IV-PROVISION ASSOCIES DEBITEURS</b>	<b>30 770,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30 000,00</b>
<b>TOTAL CHARGES A REPARTIR (I à IV)</b>	<b>754 232,91</b>	<b>776 555,00</b>	<b>869 991,00</b>

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

charges de copropriété réserve	950,00	1 200,00
frais bancaires	2 000,00	1 500,00
fournitures de bureau	6 500,00	4 600,00
frais divers	2 700,00	2 500,00
frais de déplacements	4 000,00	2 400,00
téléphone et wifi	0,00	
relations publiques	3 012,00	2 700,00

Pour information :

- Fonds de roulement actuel par rapport au budget 2018/2019 hors rénovation :	287 786,54
- Taux de couverture actuel :	33,08%

**SC CLUBHOTEL TENERIFFE (1)**

**DETAIL DES BUDGETS TRAVAUX**  
**PROPOSES POUR L'EXERCICE 2018/2019**

**GROS ENTRETIEN**

Parquets et sols salles de bains	16 000,00
	<hr/>
	<b>16 000,00</b>

**REPLACEMENT MATERIEL**

Serrures électroniques et coffre-forts	15 000,00
	<hr/>
	<b>15 000,00</b>



# **Rapport du contrôleur financier sur les comptes annuels**

---

**Comptes annuels clos le 30  
novembre 2017**

**3 septembre 2018**

Mesdames, Messieurs,

Votre Assemblée Générale du 31 janvier 2017, m'a donné mandat de Contrôleur Financier pour une période triennale, soit pour les exercices 2015/2016, 2016/2017 et 2017/2018.

Je vous rends compte, dans le présent rapport, de l'exécution de mon mandat pour l'exercice clos le 30 novembre 2017.

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

Depuis l'exercice 1996/1997, les dépenses communes aux sociétés civiles CLUBHOTEL TENERIFFE et CLUBHOTEL TENERIFFE 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.

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 d'eau privatives 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 ma part les commentaires suivants :

## RAPPORT SUR LES COMPTES DE CONSTRUCTION

<u>IMMOBILISATIONS</u>		5 975 858,78
<u>Immobilisations incorporelles</u>		95 885,40
- Frais d'établissement		
<u>Immobilisations corporelles</u>		5 865 100,64
- Immeubles, Agencements et coffres forts	2 152 602,30	
- 1 <sup>ère</sup> Rénovation	288 120,54	
- 2 <sup>ème</sup> Rénovation des appartements	3 424 377,80	
<u>Titres de participation GALOMAR BLEU</u>		11 703,19
- Titres de participation de la SC GALOMAR BLEU (valeur nominale) :	1 021,72	
Souscription, en date du 28/07/1995, de 170 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 TENERIFFE et à la SC CLUBHOTEL TENERIFFE II.		
- Titres de participation de la SC GALOMAR BLEU (appels de fonds) :	10 681,47	
Appels de fonds complémentaires versés à la Société GALOMAR BLEU pour le financement de son actif immobilisé.		
<u>Titres de Participation SC CLUBHOTEL TENERIFFE</u>		3 169,55
<u>Rachats de parts amiables</u>	2 829,45	
- Rachat des parts des périodes 11 -13 et 26, de la SC CLUBHOTEL TENERIFFE, à leur valeur nominale, en vue de la fermeture de ces périodes, soit 1 856 parts à 1,5245 € la part.		
<u>Rachats de parts judiciaires</u>	340,10	
- Rachat supplémentaire de 73 parts en 2016/2017 par la Société Civile ce qui fait un total de 255 parts rachetées suite aux jugements autorisant les retraits d'associés.		

Ces actifs immobiliers ont augmenté de 112,48 € correspondant à l'acquisition de parts supplémentaires dans le cadre du retrait judiciaire pour 112,48 €.

FINANCE PAR

- 5 975 518,68

Capital social d'origine	21 269,69
13 952 parts x 1,5245 €	
Appels de fonds complémentaires	2 529 871,19
13 952 parts x 181,3268 €	
Appels de fonds rénovation des appartements	3 424 377,80
13 952 parts x 245,440 €	

Soit une insuffisance de financement de : 340,10  
Correspondant aux rachats de parts  
judiciaires financés sur la trésorerie  
d'exploitation.

Le patrimoine de la société a été acquis :

- le 9 mars 1978 par-devant Maître EUGENIO ALVARO CARBALLO FERNANDEZ, Notaire à LAS PALMAS.

Nous vous rappelons que le capital 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**

AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES 8 013,50

- Fonds de roulement Société GALOMAR BLEU

Contre-valeur en euros du fonds de roulement appelé à l'origine par la société GALOMAR BLEU, pour un montant de 1 333 333 Ptas.

Il y a réciprocité avec les comptes de la Société GALOMAR BLEU au 30 novembre 2017.

AUTRES CREANCES 1 609 127,88

- Fournisseurs débiteurs	16 632,38
. Vasseur-Petit-Riou, facture payée 2 fois	478,40
. Holiday Inn, trop payé à régulariser	45,00
. Maître Nebot, avance sur débours	16 108,98
- Fournisseurs, avoirs à recevoir	480,00
Vasseur, double facturation - contentieux	
- Comptes courants d'associés débiteurs :	1 275 598,73
. Soldes dus par les associés, au titre des appels de charges et des appels de travaux depuis l'origine de la société débours.	1 253 068,08
. Soldes dus par les associés au titre de l'appel complémentaire de fonds de roulement.	22 530,65

Au 30 novembre 2016, le solde dû par les associés débiteurs s'élevait à 1 224 767,48 €, soit une augmentation de 50 831,25 €.

- Galomar Bleu,	10 010,96
. Solde dû par Galomar au titre :	
* de l'avance pour le règlement des impôts locaux (IBI et Basura)	10 010,96
- Débiteurs divers	5 196,63
. SC Clubhotel Tenerife II, refacturations diverses locatives 2016/2017.	5 196,63

Le Montant réclamé par l'Administration Fiscale Canarienne de 326 021,56 € et versé au titre de l'«Ingreso de Embargo de Efectivo» a été réparti et justifie une bonne partie de la diminution de débiteurs divers au cours de l'exercice.

DISPONIBILITES 120 538,35

- Banque

Disponible à la Société Lyonnaise de Banque, au 30/11/2017, sous réserve des suspens normaux.

## PASSIF

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES 642 503,00

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

- aux associés débiteurs 642 503,00

La provision au risque fiscale de 509 040,00 € enregistrée au 30/11/2016 a été reprise.

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERS 392 975,54

- Fonds de roulement (20,627 € x 13 952 parts) 287 786,54

Votre Assemblée Générale du 15 Juin 1988 avait décidé, dans sa 8ème résolution, la constitution d'un fonds de roulement à hauteur de 38 285,44 €. Celui-ci a été appelé avec les charges de l'exercice 1988/1989.

Votre Assemblée Générale du 15 juin 1995 avait décidé, dans sa 2ème résolution, l'affectation en fonds de roulement de l'excédent de provision résultant de la rénovation pour un montant de 6 349,10 €.

Votre Assemblée Générale du 15 juin 1995 avait décidé, dans sa 8ème résolution, d'appeler un complément de fonds de roulement à hauteur de 15 244,90 €.

Votre Assemblée Générale du 22 mai 1996 avait décidé, dans sa 4ème résolution de rembourser aux associés une quote-part du fonds de roulement à hauteur de 15 244,90 €.

Votre Assemblée Générale du 23 mai 2011 avait décidé, dans sa 5ème résolution, d'appeler un complément de fonds de roulement à hauteur de 243 152,00 €.

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 105 189,00

Budget exercice 2016/2017

DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES

19 213,20

- Soldes dus aux fournisseurs sur factures reçues au 30 Novembre 2017 mais non réglés à la clôture de l'exercice 40,00
- Provisions pour les sommes dues aux fournisseurs au titre des dépenses de l'exercice 2016/2017, pour lesquelles les factures n'étaient pas encore parvenues à la clôture de l'exercice. 19 173,20

AUTRES DETTES

96 030,50

- Associés créditeurs 14 734,33  
Excédent de versement de la part de certains associés
- Galomar Bleu 15 006,69  
. Solde dû, au 30 novembre 2017, au titre des dépenses de fonctionnement 2016/2017
- Associés, provisions pour investissements futurs 66 289,48

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 53 357,16
- . Budget émaillage des baignoires 2 240,00
- . Budget testeur déclencheur différentiel 325,00
- . Budget travaux de copropriété 2000/2001 3 775,43
- . Provisions pour pénalités sur impôts locaux 1993 prescrites 6 591,89

## RAPPORT SUR LES COMPTES D'ASSOCIES

<u>PROVISIONS SUR CHARGES APPELEES AU COURS DE L'EXERCICE</u>		701 260,00
	<u>Retenu en AG</u> Du 19/10/2017	<u>Effectué</u>
- Budget de fonctionnement	701 260,00	
	<hr/>	<hr/>
	701 260,00	701 260,00
<u>PROVISIONS SUR CHARGES ET TRAVAUX UTILISEES AU COURS DE L'EXERCICE</u>		+ 701 260,00
<u>A déduire :</u>		
- Charges à répartir de l'exercice 2016/2017 ;		- 723 462,91
- Provisions associés débiteurs ;		- 30 770,00
<u>INSUFFISANCE DE L'EXERCICE</u>		- 52 972,91
<u>A déduire :</u>		
- Provisions associées 2015/2016		-829,00
<u>SITUATION NETTE DES ASSOCIES</u>		-53 801,91

## RAPPORT SUR LES CHARGES A REPARTIR

Les charges à répartir de la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE se ventilent en trois catégories de charges, à savoir :

- Quote-part de charges en provenance de la copropriété CLUB MARAZUL DEL SUR représentant environ 23,17 % des dépenses totales.
- Quote-part de charges communes aux deux Sociétés Civiles CLUBHOTEL TENERIFFE et CLUBHOTEL TENERIFFE II représentant environ 53,93 % des dépenses totales.
- Dépenses spécifiques à la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE représentant environ 22,91 % des dépenses totales (incluent les dépenses exceptionnelles de provisions pour associés débiteurs et les provisions pour impôt sur le patrimoine des non-résidents).

### I. DEPENSES DE FONCTIONNEMENT

701 010,99

L'Assemblée Générale du 19 octobre 2017 avait voté un budget de 701 260 €, pour des dépenses globales qui se sont élevées à 701 010,99 €, soit un léger excédent de budget de 249,01 € appelé aux associés.

A la clôture de l'exercice précédent, les dépenses de fonctionnement étaient de 759 323,53 €. Elles sont donc en diminution de 7,68%.

Les dépenses principales appellent de notre part les commentaires suivants :

#### Frais de personnel

235 094,49

(33,54 % des dépenses de fonctionnement contre 28,71% l'année dernière)

Quote-part des salaires et charges sociales du personnel de la Résidence embauché et payé par GALOMAR.

En augmentation de 7,84% par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation s'explique par une baisse des locations qui viennent en déduction des frais de personnel

Le budget voté était de 180 000 €.

#### Charges de copropriété

175 990,89

(25,11 % des dépenses de fonctionnement)

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 par le règlement de copropriété.

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

Depuis 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 nos soins sur les relevés des compteurs d'électricité et d'eau.

En diminution de 15,50 % par rapport à l'exercice précédent et proche du budget voté.

Le budget voté était de 170 000 €.

Honoraires de gestion 62 581,00  
(8,93 % des dépenses de fonctionnement)

En conformité avec le budget voté qui était de 62 581 €.

Frais de recouvrement 34 371,78  
(4,90 % des dépenses de fonctionnement)

Ce poste est en diminution de 21,98 % par rapport à l'exercice précédent.

En conformité avec le budget voté qui était de 45 000 €.

49% des débiteurs au 30/11/2017 ont fait l'objet d'une mise en demeure au cours de l'exercice.

Petites fournitures et travaux de maintenance 16 178,34  
(2,31 % des dépenses de fonctionnement)

Ce poste est stable par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 10 000 €.

Frais d'animation 34 821,69  
(4,97 % des dépenses de fonctionnement)

Quote-part des salaires et charges sociales du personnel d'animation payée par la SC Clubhotel Ténériffe II.

Ce poste est en augmentation de 13,43 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 34 000 €.

Blanchisserie 22 388,13  
(3,19 % des dépenses de fonctionnement)

Ce poste est en diminution de 22,22 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 25 000 €.

Secouriste - Entretien piscine 20 876,69

(2,98 % des dépenses de fonctionnement)

Ce poste est en baisse de 33,53 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 29 000 €.

Impôts locaux

20 137,72

(2,87 % des dépenses de fonctionnement)

Ce poste est stable par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 26 000 €.

Frais d'assemblée générale

17 505,47

(2,50 % des dépenses de fonctionnement)

Ce poste est en augmentation de 13,13 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 33 000 €.

Honoraires et Frais Galomar

15 082,30

(2,15 % des dépenses de fonctionnement)

Ce poste est stable 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 16 000 €.

Divers

9 201,31

(1,31 % des dépenses de fonctionnement)

Ce poste est en diminution de 11,28 % par rapport à l'exercice précédent.

Un détail doit vous être donné dans le rapport de gérance.

Le budget voté était de 22 000 €.

Fluides

P. M.

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

II. DEPENSES TRAVAUX

- Gros entretien et remplacement de matériel

20 804,06

Il s'agit de travaux de rénovation et de remplacement de matériel.

Ce poste n'était pas budgété.

### III. COMPTES HORS BUDGET

1 647,86

Ces dépenses non budgétées se ventilent comme suit :

- Divers	- 505,56	
Comprend les coûts de sortie des associés débiteurs (environ 15 000,00 €) et les produits de la location.		
- 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 Ténérife II puis de son acquisition par la société GALOMAR.	1 419,64	
- Travaux de sécurité pour les locaux techniques du personnel	733,78	

### IV. PROVISION ASSOCIES DEBITEURS

30 770,00

Dotation complémentaire au titre de l'exercice 2016/2017 afin que la provision globale couvre 51 % de la créance associés débiteurs, en tenant compte des paiements après clôture.

## CONCLUSION

Je vous précise que :

- \* **Les immobilisations corporelles** représentent au 30/11/2017 69% du total du bilan.
- \* **Les associés débiteurs**, à la clôture de cet exercice, sont en augmentation de 4,15 % environ par rapport à l'exercice précédent à 1 275 598,73 € et la provision pour associés débiteurs a augmenté de 5,0 % par rapport à l'exercice précédent et est aujourd'hui de 642 503 €.
  - La provision de la créance associés débiteurs à la clôture de l'exercice est de 50,37 %. Cette couverture était de 49,95 % à la clôture de l'exercice précédent.
  - Nous avons noté au cours de nos travaux qu'environ 17% des associés n'ont pas versé les appels de fonds au cours de l'exercice. Leurs impayés au titre de l'exercice 2016/2017 se montent à 163 558 € soit 23,32% de l'appel de fonds. Ces associés représentent une créance de 1 260 804 € au 30 novembre 2017 alors que la provision n'est que de 642 503 € au 30 novembre 2017. Nous portons également à votre attention le fait que le taux d'occupation n'est que légèrement supérieur à 50%. Nous estimons que la provision est sous-évaluée d'au moins 300 000 €.
  - Nous n'avons pas vu de comptes spécifiques nominatifs correspondant aux montants supplémentaires appelés depuis plusieurs années et versés par les associés pour combler les impayés des associés débiteurs. Ces sommes peuvent être récupérées par les associés créditeurs.
  - Nous avons obtenu la liste des associés relancés pour défaut de paiement avec mention de la date de la dernière relance. Environ 50% des débiteurs au 30/11/2017 ont fait l'objet d'une mise en demeure au cours de l'exercice.

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 Ténériffe et Clubhotel Ténériffe II ;
- \* soit du syndicat de copropriété Club Marazul Del Sur ;

Ces deux organes de gestion constituent des entités juridiques distinctes.

**Galomar Bleu** : Un contrôleur financier est mandaté chaque année pour suivre les comptes de la société Galomar Bleu.

**La copropriété Club Marazul Del Sur** : notre mission de contrôleur financier de la société civile Clubhotel Ténériffe se limite uniquement à contrôler que les règlements effectués par votre société civile sont en conformité avec les appels de charges effectués par le syndic.

Nous n'effectuons 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.

Nous rappelons qu'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.

Le Cabinet 4A AUDIT n'est plus intervenu pour contrôler les comptes de la copropriété depuis la clôture des comptes des années 2010 à 2017.

- 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 aux répartitions de charges à l'exception des dépenses d'eau et d'électricité réparties selon les relevés des compteurs.

Aussi, en l'absence de contrôle et de certification des comptes de la copropriété par un organisme habilité et compétent, nous émettons 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 Tenerife II.

Il serait souhaitable de régulariser cette distorsion sur le plan administratif local.

- Par ailleurs, 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.

Les travaux étant maintenant terminés, il serait souhaitable que cette acquisition soit remise à l'ordre du jour rapidement afin de régulariser la situation.

Afin de respecter les délais d'envoi des convocations, mon rapport a été établi avant communication :

- du rapport de gérance ;
- des projets de résolutions proposées ;
- du rapport des membres des Conseils de Surveillance ou des Présidents.

En conséquence, je ne peux me prononcer sur le contenu de ces documents.

Sur la base de nos travaux et au-delà de réserves présentées ci-dessus, nous n'avons pas relevé d'autres anomalies de nature à remettre en cause la sincérité des comptes relatifs à l'exercice clos le 30 novembre 2017.

Fait à Paris le 3 septembre 2018

Le Contrôleur Financier



**Isabelle LHOSTE**  
Expert-Comptable diplômé par l'Etat

**Madame CAGNONCLE**  
**9bis, Boulevard de Rochechouart**  
**75 009 PARIS**

Paris, le 06 septembre 2018

*Envoi par courrier et courriel : isabelleafr@yahoo.com*

N/Ref. : DP/MN/18\*19

Concerne : SC CLUBHOTEL TENERIFFE (1)

Objet : Votre courrier du 20 août 2018

Madame,

Nous faisons suite à votre courrier recommandé du 20 août dernier.

Nous vous informons que la résolution que vous proposez visant à soumettre la restitution de la provision investissements futurs est ajoutée à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Concernant votre seconde proposition de résolution relative à l'indemnité transactionnelle de l'assureur AXA, celle-ci a déjà fait l'objet d'un vote lors de l'Assemblée Générale du 19 octobre 2017, qui fait par ailleurs l'objet d'une procédure en annulation par l'assignation de Monsieur CLISSON du 1<sup>er</sup> février 2018. Le versement de l'indemnité aux associés ne pourra donc pas intervenir avant la fin de cette procédure.

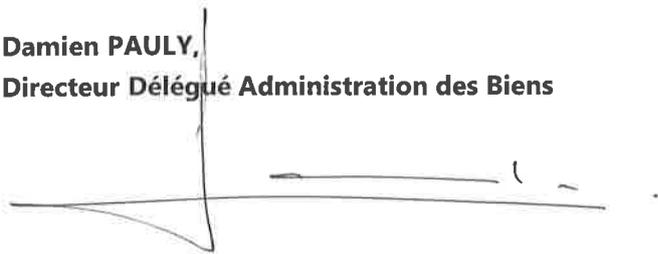
L'analyse que vous faites de la baisse des produits sur activités annexes n'est pas exacte. Le montant qui apparaît en atténuation des charges « frais de personnel » pour l'exercice 2016/2017 est de 23 849,49 € et non 18 536 € comme vous l'indiquez dans votre tableau comparatif.

La baisse que vous évoquez est surtout due à la fin du dispositif de mise en location des appartements non occupés par les associés et leurs ayants droit durant la période de travaux de rénovation des appartements.

Les sommes encaissées au titre des périodes ayant fait l'objet de retraits représentent 13 724 € contre 4 805 € l'exercice précédent, elles apparaissent en atténuation du compte de charges 614050. Les sommes encaissées au titre des périodes dites hors-statuts représentent 18 536 € contre 6 708 € l'exercice précédent (compte 706805). Vous remarquerez donc que ces deux dernières natures de produits sont en augmentation.

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

**Damien PAULY,**  
**Directeur Délégué Administration des Biens**

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line extending to the right, and a large, sweeping flourish that loops back under the horizontal line.

# EXIGEONS LA TRANSPARENCE

## CONSEIL de SURVEILLANCE de la SCI CLUBHOTEL TENERIFFE

Présidente : Isabelle CAGNONCLE 9bis Bd de Rochechouart - 75009 PARIS. [isabelleafr@yahoo.com](mailto:isabelleafr@yahoo.com)  
Téléphone : 06.78.48.49.28 ou 01.48.78.05.85

Clubhotel Multivacances  
M Damien PAULY  
L'Artois, Espace Pt de Flandre  
11, rue de Cambrai  
75947 PARIS CEDEX 19  
Paris, le 20 août 2018

Lettre recommandée AR N°1A138 453 4211 2  
Concerne : Société Civile Clubhotel Teneriffe (T1)  
Aditif à l'ordre du jour de l'AG du 4 octobre 2018 et points divers

Monsieur,

A) Vous voudrez bien ajouter à l'ordre du jour de l'AG du 4 octobre 2018, les deux résolutions suivantes :

- 1) Restitution aux associés de la provision pour investissements futurs de 66.289,48€, (excédent provisions pour charges exercices 1996 et 1997 soit 53.357,16€, budget émaillage baignoires 2.240€, budget testeur 325€, budget travaux copropriété 2001 soit 3.775,43€ et provisions pénalités impôts locaux prescrites, 6.591,89€)
- 2) Versement aux associés de l'indemnité transactionnelle versée par AXA à la gérance en juillet 2018, d'un montant de 227.716,97€.

(La lettre du CS aux associés à joindre à la convocation à l'AG vous parviendra par courrier séparé).

B) En ce qui concerne l'AG de la copropriété Marazul del Sur,  
Vous ne nous avez pas communiqué la date de la tenue de cette AG pour que nous y assistions comme stipulé dans la loi 86-18 du 6 janvier 1986, Article 17. En conséquence, vous voudrez bien nous fournir une copie du PV de cette AG.

C) En ce qui concerne les locations des périodes des retrayants et de la période 26 sur Clubhotel Teneriffe :

Exercice	Montant location €	variation
2014/2015	95.184,36	
2015/2016	68.634,63	-28%
2016/2017	18.536	-73%

Sur l'exercice 2016/2017 il y a 79 lots sur T1. Le revenu par quinzaine est donc tombé à  $18536/79=234€$ . Sans déduction des frais annexes sur location. Pouvez-vous nous fournir une explication à cette chute continue des revenus locatifs de -73% et de -28% l'année précédente ? Le nombre des retrayants augmentant tous les ans, il est illogique que les produits des locations baissent. Où passent-ils donc ? Chez Galomar ?

---

Conseil de Surveillance de la SCI Clubhotel Ténériffe. AG du 22 juin 2016.

Mesdames CAGNONCLE – COUPARD – DARY – LORENZO – PINEL –  
Messieurs AICARD – BRIZI – DASSORI – ELOUARD – PIRON-

# EXIGEONS LA TRANSPARENCE

## CONSEIL de SURVEILLANCE de la SCI CLUBHOTEL TENERIFFE

**Présidente** : Isabelle CAGNONCLE 9bis Bd de Rochechouart - 75009 PARIS. [isabelleafr@yahoo.com](mailto:isabelleafr@yahoo.com)

Téléphone : 06.78.48.49.28 ou 01.48.78.05.85

Clubhotel Multivacances

M Damien PAULY

L'Artois, Espace Pt de Flandre

11, rue de Cambrai

75947 PARIS CEDEX 19

Paris, le 20 août 2018

Lettre recommandée AR N°1A138 453 4212 9

Concerne : Société Civile Clubhotel Teneriffe (T1)

Lettre du CS à ajouter au dossier de convocation à l'AG du 4 octobre 2018.

Monsieur,

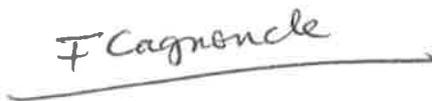
Veillez trouver, ci-joint, la lettre du Conseil de Surveillance de Clubhotel Teneriffe (T1), à joindre à la convocation à l'AG du 4 octobre 2018. (2 pages)

Vous en remerciant,

Recevez, Monsieur, mes salutations distinguées.

Isabelle Cagnoncle

Présidente du CS de Clubhotel Teneriffe (T1)



F Cagnoncle

P. J. : 2

---

**Conseil de Surveillance de la SCI Clubhotel Ténériffe. AG du 22 juin 2016.**

Mesdames CAGNONCLE – COUPARD – DARY – LORENZO – PINEL –

Messieurs AICARD – BRIZI – DASSORI – ELOUARD – PIRON-

## Rapport du CS de Clubhotel Tenerife (T1)

Chers associés,

La gérance, avec qui la Société Civile (SCI) n'est liée par aucun contrat, continue à faire obstruction à nos demandes de consultation des documents liés à la rénovation des appartements. (dernier courrier envoyé le 10 juillet 2018 et pas de réponse aujourd'hui).

### Petit rappel du déroulé des travaux :

Assemblée Générale (AG) du 20/06/2007 : refus de voter les travaux de rénovation.

AG du 12/12/2007 : travaux de rénovation votés pour 2.315.600€ à la majorité simple (57,44%) alors qu'il fallait les 2/3 des votes car il y avait des transformations (article 26 I des statuts). Comme la suppression de la baignoire et du bidet et leur remplacement par une douche dans les appartements de type Aubépine (A) 4 personnes ou suppression de la baignoire et du bidet dans les appartements de type Bruyere (B) 6 personnes et création de 2 salles de bains avec douches. AG annulée par les tribunaux sur ces bases.

AG du 10/06/2008 : travaux de rénovation à l'identique votés pour 2.452.192€. Vote de la 8<sup>ème</sup> résolution adoptée à la majorité simple de 56.46%. 10<sup>ème</sup> résolution au sujet des 2 salles de bains des appartements B et des changements de cloisons votée à la majorité renforcée à 79,84% pour 26.488€.

### Les travaux de rénovation débutent le 01/12/2009.

De l'AG du 17/09/2009 à l'AG du 04/06/2014 (durée 5 ans) il est appelé d'importantes provisions travaux et autres. Aucune information n'est transmise aux associés quant aux changements importants intervenus dans la rénovation. Ni de la part de la gérance, ni de la part des CS.

### Réception des travaux le : 17/12/2014.

AG du 25/03/2015 : le total des travaux se trouve augmenté de +40%. Il passe à 3.424.377,80€. Alors qu'il avait été voté le 10/06/2008 pour 2.452.192€ pour un remplacement à l'identique.

Les comptes travaux sont présentés de manière fallacieuse, en AG. L'augmentation de 972.190,80€ est diminuée des nombreuses provisions travaux supplémentaires et autres provisions appelées pendant les 5 ans. Le solde à accepter se réduit en fin de cascade soustractive à 179.654,12€ qui seront acceptés à la majorité renforcée par l'assemblée. Et pourtant, les travaux des appartements A n'ont pas été faits à l'identique car il a été créé deux salles de bains comme dans les appartements B, WC séparés supprimés et la surface de tous les balcons aurait été réduite au profit de l'appartement.

### Point au 20 août 2018 :

#### Revêtements de sol défectueux :

En Conseil de Surveillance de T1 le 4 juillet, la gérance nous informe que la totalité des revêtements de sol des 56 appartements devra être changée. (dépense hors budget) Les mosaïques au sol se décollent et le faux plancher est devenu rugueux. Selon la gérance, la garantie décennale ne

s'applique pas. Ni la recherche d'une faute dans le choix des matériaux par les responsables des travaux.

AG de copropriété en 2018 :

La gérance ne nous a pas communiqué la date de l'AG comme elle aurait dû le faire de par la loi. Nous n'avons pas pu y assister et la gérance ne nous a pas fourni le PV de cette AG.

Vente aux enchères des périodes des débiteurs de 5.000€ et plus sur T2 :

Comme prévu, cette vente démontre le peu d'intérêt porté au temps partagé par le public. Sur 155 lots mis en vente, 2 ont été vendus en 1<sup>ère</sup> enchère, ils avaient un montant inférieur à 3.000€. (hors critère des lots suivants de 5.000€ et +). 79 lots sur 155 ont été vendus en 2<sup>ème</sup> enchère soit 51% et 74 lots n'ont pas trouvé de preneur. Soit 47,70%. Les sommes dues se montaient à 1.122.210€ et la vente a rapporté 49.233,92€. Comment imaginer que la gérance puisse subitement recouvrer les 1.122.210€ ? Ils seront à la charge des associés. La valeur médiane des lots vendus est de 100€, ce qui veut dire que la moitié des lots a été vendue à 100€ ou moins de 100€ c'est-à-dire à la valeur des parts. (de 10 à 28€) Pour mémoire, dans la fin des années 1980 et au début des années 1990, les quinzaines de temps partagé s'achetaient à la valeur actuelle de 7.000€.

Location des périodes des retrayants et de la période 26 (après la réception des appartements) :

Exercice	Montant location €	variation
2014/2015	95.184,36	
2015/2016	68.634,63	-28%
2016/2017	18.536	-73%

Sur l'exercice 2016/2017 il y a 79 lots sur T1. Le revenu par quinzaine est donc tombé à  $18536/79=234€$  ou 16,70€ par jour. Devant ces résultats calamiteux, nous souhaitons bonne chance pour les locations futures aux associés de T2 qui vont hériter des 74 lots invendus le 30 juin 2018.

Pour finir,

Considérant que le produit ne plait plus et qu'il ne peut être vendu ou loué,  
Considérant les charges incessantes supportées au fil des ans, (dépense de réfection de tous les sols des 56 appartements à venir)  
Considérant qu'il restera au 1<sup>er</sup> décembre 2018, 9 années avant le terme statutaire de la SCI,  
Considérant que les appartements de type A ont été évalués autour de 300.000€ et que les SCI en sont propriétaires,  
Considérant que la charge des retrayants va s'accroître tous les ans (héritiers de moins de deux ans),

Nous vous demandons de joindre vos efforts aux nôtres pour mobiliser les 66,66% de parts sociales nous permettant de demander la dissolution anticipée de la SCI.

Petit calcul : Sur T1, 26 périodes moins 4 (11, 12 et 13 fermées et 26) = 22 périodes commercialisées.  $300.000/22 = 13.636€$  par périodes statutaire de 14 jours. (à moduler en fonctions du nombre de parts de chacun et de la reprise des provisions et fonds de roulement). Seule, la vente des 56 appartements de la SCI nous libérera tous en même temps de ce système dépassé et coûteux.

**Le Conseil de Surveillance de Clubhotel Tenerife (T1)**

# Espagne - TENERIFFE I

## CALENDRIER D'OCCUPATION 2018/2019

PERIODES  
PERIODS  
NUTZUNGSZEITEN

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

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	PERIODE COLLECTIVE DEDIEE A LA LOCATION	sam 22 décembre 2018

sam 22 décembre 2018	1	sam 5 janvier 2019
sam 5 janvier 2019	2	sam 19 janvier 2019
sam 19 janvier 2019	3	sam 2 février 2019
sam 2 février 2019	4	sam 16 février 2019
sam 16 février 2019	5	sam 2 mars 2019
sam 2 mars 2019	6	sam 16 mars 2019
sam 16 mars 2019	7	sam 30 mars 2019
sam 30 mars 2019	8	sam 13 avril 2019
sam 13 avril 2019	9	sam 27 avril 2019
sam 27 avril 2019	10	sam 11 mai 2019

sam 22 juin 2019	14	sam 6 juillet 2019
sam 6 juillet 2019	15	sam 20 juillet 2019
sam 20 juillet 2019	16	sam 3 août 2019
sam 3 août 2019	17	sam 17 août 2019
sam 17 août 2019	18	sam 31 août 2019
sam 31 août 2019	19	sam 14 septembre 2019
sam 14 septembre 2019	20	sam 28 septembre 2019
sam 28 septembre 2019	21	sam 12 octobre 2019
sam 12 octobre 2019	22	sam 26 octobre 2019
sam 26 octobre 2019	23	sam 9 novembre 2019
sam 9 novembre 2019	24	sam 23 novembre 2019
sam 23 novembre 2019	25	sam 7 décembre 2019
sam 7 décembre 2019	PERIODE COLLECTIVE DEDIEE A LA LOCATION	sam 21 décembre 2019

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 2018/2019 \*

	Zone A	Zone B	Zone C
	Besançon, Bordeaux, Clermont-Ferrand, Dijon, Grenoble, Limoges, Lyon, Poitiers	Aix-Marseille, Amiens, Caen, Lille, Nancy-Metz, Nantes, Nice, Orléans-Tours, Reims, Rennes, Rouen, Strasbourg	Créteil, Montpellier, Paris, Toulouse, Versailles
RENTREE	Lundi 03 septembre 2018		
TOUSSAINT	Samedi 20 octobre au Dimanche 04 novembre 2018		
NOEL	Samedi 22 décembre 2018 au Dimanche 06 janvier 2019		
HIVER	Samedi 16 février au dimanche 03 mars 2019	Samedi 9 février au dimanche 24 février 2019	Samedi 23 février au dimanche 10 mars 2019
PRINTEMPS	Samedi 13 avril au dimanche 28 avril 2019	Samedi 06 avril au Lundi 22 avril 2019	Samedi 20 avril au dimanche 05 mai 2019
ETE	Samedi 06 juillet 2019		

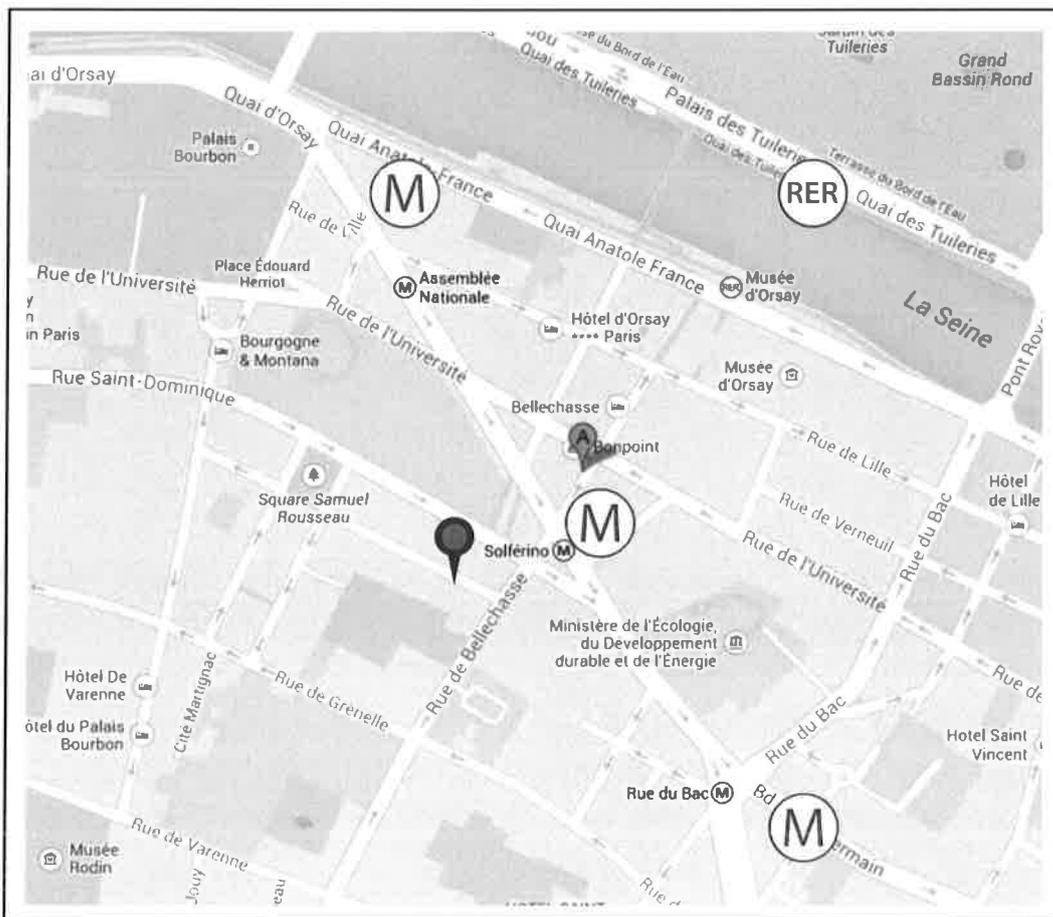
(\* Les dates des vacances scolaires sont susceptibles d'être modifiées)



# Easy Réunion

## 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

**SOCIETE CIVILE CLUBHOTEL TENERIFFE I****LISTE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE****MEMBRES TITULAIRES  
ELUS A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 22 JUIN 2016  
POUR LA PERIODE TRIENNALE 2015/2016 – 2016/2017 – 2017/2018**

<b>PRESIDENCE /COMMISSIONS</b>	<b>PRENOM NOM</b>	<b>ADRESSE</b>	<b>PERIODE</b>
	LORENZO Suzanne	4 rue du Grenier à Sel 21200 BEAUNE	8
	ELOUARD Francis	15 rue de la Coutume 74490 SAINT WANDRILLE	6-20
	BRIZI François	17 rue de l'Eglise 78770 GOUPILLIERES	20-22
	Indivision DASSORI DASSORI Francis	4 rue Auguste Bénamou 92270 BOIS COLOMBES	18
	PIRON Gérard	Carretera Col d'Ordino Edificia La Gonarda Casa B3 Ad 300 ORDINO Principaute d Andorre	14-15-21
	PINEL Chantal	20 rue Rémi Dumoncel 75014 PARIS	10
	COUPARD Denise	2 rue du Clos de l'Abreuvoir 78940 LA QUEUE LES YVELINES	18
<b>Présidente</b>	CAGNONCLE Isabelle	9 bis boulevard de Rochechouard 75009 PARIS	10
	AICARD Dominique	4 rue Decker 59860 BRUAY S/ESCAUT	07
	DARY Paulette	72-74 rue Jeanne d'Arc 75013 PARIS	10

**CONTROLEUR FINANCIER  
ELU A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 31 JANVIER 2017  
POUR LA MEME PERIODE TRIENNALE**

Cabinet Finexfi Madame LHOSTE Isabelle	96 Bd Marius Vivier Merle 69003 LYON
---	---