

Chère Madame, Cher Monsieur,

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

Jeudi 13 juin 2019 à 13H30

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

**Au Forum de grenelle
5 Rue de la croix Nivert
75015 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 2017/2018

Résolution 1

La collectivité des associés, connaissance prise de l'état des dépenses de l'exercice 2017/2018,

- constate que ces dépenses se sont élevées à **756 828,75 €** pour un budget voté correspondant de **776 555,00 €**,
- constate de fait un excédent d'appel de charges de **19 726,25 €**,
- approuve ces dépenses et décide de restituer l'excédent de l'exercice 2017/2018 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 2017/2018. 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 2017/2018. 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 2017/2018.

○ Budgets de l'exercice 2019/2020

Résolution 5

La collectivité des associés, connaissance prise du rapport de gérance, approuve le budget de fonctionnement pour l'exercice 2019/2020 proposé pour un montant de **844 149,00 €**.

Résolution 6

La collectivité des associés, connaissance prise du rapport de gérance, approuve le budget « gros entretien » pour l'exercice 2019/2020 proposé pour un montant de **16 000,00 €**.

Résolution 7

La collectivité des associés, connaissance prise du rapport de gérance, approuve le budget « gros travaux » pour l'exercice 2019/2020 proposé pour un montant de **16 400,00 €**.

Résolution 8

La collectivité des associés, connaissance prise du rapport de gérance, approuve le budget « remplacement matériel » pour l'exercice 2019/2020 proposé pour un montant de **4 000,00 €**.

Résolution 9

(Majorité requise : 2/3 des voix des présents et représentés)

La collectivité des associés, connaissance prise du rapport de gérance, approuve le budget « équipement complémentaire » pour l'exercice 2019/2020 proposé pour un montant de **1 000,00 €**.

Résolution 10

La collectivité des associés, connaissance prise du rapport de gérance, approuve le budget « provision associés débiteurs » pour l'exercice 2019/2020 proposé pour un montant de **60 000,00 €**.

○ Questions diverses

Résolution 11

La collectivité des associés, connaissance prise du rapport de gérance, décide de porter le taux de couverture de la provision pour charges impayées à 56 % du total de ces créances à partir de l'exercice 2019/2020.

CLUBHOTEL SARI

L'ARTOIS - Espace du Port de Flandres - 11, rue de Combrail - 75947 PARIS Cedex 19

Société à Responsabilité Limitée au Capital de 152 446 €

692 051 022 RCS PARIS - SIRET 692 051 022 00077 - APE 6832A



○ Approbation des mesures de recouvrement

Résolution 12

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.

○ Election du contrôleur financier

Résolution 13 : Nomination de M. HUBERT Jean-François en tant que contrôleur financier (Proposition annexée au dossier de convocation)

La collectivité des Associés nomme Monsieur HUBERT Jean-François pour une période triennale portant sur les exercices 2018/2019 – 2019/2020 – 2020/2021. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2021.

○ Election du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé au maximum de dix titulaires et de cinq suppléants. Les dix premiers candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix pour seront titularisés.

Etant précisé que les candidatures ayant recueilli plus de voix contre que de voix pour ne seront pas retenues.

Résolution 14

L'Assemblée Générale nomme Monsieur MALARD Robert des périodes 8 – 9 - 18 -19 – 20 et 24 en tant que membre du Conseil de Surveillance pour une période triennale portant sur les exercices 2018/2019 – 2019/2020 – 2020/2021. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2021.

Résolution 15

L'Assemblée Générale nomme Monsieur JEAN Yves des périodes 15 et 16 en tant que membre du Conseil de Surveillance pour une période triennale portant sur les exercices 2018/2019 – 2019/2020 – 2020/2021. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2021.

Résolution 16

L'Assemblée Générale nomme Monsieur BILLIERE Bernard des périodes 17 et 18 en tant que membre du Conseil de Surveillance pour une période triennale portant sur les exercices 2018/2019 – 2019/2020 – 2020/2021. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2021.





Résolution 17

L'Assemblée Générale nomme Monsieur DEMARES Joël des périodes 2 – 3 – 4 – 5 et 6 en tant que membre du Conseil de Surveillance pour une période triennale portant sur les exercices 2018/2019 – 2019/2020 – 2020/2021. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2021.

Résolution 18

L'Assemblée Générale nomme Monsieur BERGAMINO Jean-Christophe de la période 16 en tant que membre du Conseil de Surveillance pour une période triennale portant sur les exercices 2018/2019 – 2019/2020 – 2020/2021. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2021.

Résolution 19

L'Assemblée Générale nomme Monsieur PREVOST Michel de la période 8 en tant que membre du Conseil de Surveillance pour une période triennale portant sur les exercices 2018/2019 – 2019/2020 – 2020/2021. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2021.



Résolution 20

L'Assemblée Générale nomme Monsieur ALBERT Philippe des périodes 22 – 23 – 24 et 25 en tant que membre du Conseil de Surveillance pour une période triennale portant sur les exercices 2018/2019 – 2019/2020 – 2020/2021. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2021.

Résolution 21

L'Assemblée Générale nomme Madame TOMAS – LACOSTE Agnes - Christine de la période 21 en tant que membre du Conseil de Surveillance pour une période triennale portant sur les exercices 2018/2019 – 2019/2020 – 2020/2021. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2021.

Résolution 22

L'Assemblée Générale nomme Monsieur ROUSSEL Claude des périodes 1 et 5 en tant que membre du Conseil de Surveillance pour une période triennale portant sur les exercices 2018/2019 – 2019/2020 – 2020/2021. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2021.



Résolution 23

L'Assemblée Générale nomme Monsieur FAMELART Claude de la période 17 en tant que membre du Conseil de Surveillance pour une période triennale portant sur les exercices 2018/2019 – 2019/2020 – 2020/2021. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2021.

Résolution 24

L'Assemblée Générale nomme Monsieur D'HUGLEVILLE Eric de la période 5 en tant que membre du Conseil de Surveillance pour une période triennale portant sur les exercices 2018/2019 – 2019/2020 – 2020/2021. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2021.



Résolution 25

L'Assemblée Générale nomme Monsieur EPREMIAN Philippe de la période 8 en tant que membre du Conseil de Surveillance pour une période triennale portant sur les exercices 2018/2019 – 2019/2020 – 2020/2021. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2021.

Résolution 26

L'Assemblée Générale nomme Madame CHEVALIER Corinne de la période 15 en tant que membre du Conseil de Surveillance pour une période triennale portant sur les exercices 2018/2019 – 2019/2020 – 2020/2021. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2021.

Résolution 27

L'Assemblée Générale nomme Monsieur SAVARIAU Jean Pierre de la période 2 en tant que membre du Conseil de Surveillance pour une période triennale portant sur les exercices 2018/2019 – 2019/2020 – 2020/2021. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2021.

Résolution 28

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de l'indivision DASSORI Francis – Mireille représentée par Monsieur DASSORI Francis de la période 18 en tant que membre du Conseil de Surveillance pour une période triennale portant sur les exercices 2018/2019 – 2019/2020 – 2020/2021. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2021.

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

Résolution 29

Suite à la demande de retrait de l'indivision BOICHOT-CASTAGNE, titulaire de 7 parts donnant droit à la jouissance de l'appartement 02A04 en période 21; par courrier recommandé avec accusé de réception, la collectivité des Associés autorise le retrait total de la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE.

Résolution 30

Suite à la demande de retrait de Monsieur et Madame LANG Albert , titulaire de 9 parts donnant droit à la jouissance de l'appartement 03A20 en période 20; par courrier recommandé avec accusé de réception, la collectivité des Associés autorise le retrait total de la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE.

○ *Résolution à la demande du Conseil de Surveillance*

Résolution 31

« La collectivité des associés connaissance prise de l'état des dépenses actuelles décide de rembourser aux associés la provision pour investissements futurs de **66 289,48 €** »

► **Annexes**

- Formulaire de vote par correspondance
- Formulaire « POUVOIR »
- Rapport de Gérance
- Bilan social exercice 2017/2018
- Etat des dépenses 2017/2018
- Budget 2019/2020
- Rapport du Contrôleur Financier
- Proposition de Mission de Monsieur HUBERT Jean-François en tant que Contrôleur Financier
- Communication du Conseil de Surveillance
- Courrier de Madame CAGNONCLE adressé au Gérant
- Courrier du Gérant en réponse au courrier de Madame CAGNONCLE
- Calendrier d'occupation 2019/2020
- Liste des membres du Conseil de Surveillance
- Liste des candidatures au Conseil de Surveillance
- Enveloppe retour
- 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

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.

CLUBHOTEL SARL

L'ARTOIS - Espace du Pont de Randres-I, 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 13 JUIN 2019

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 2017/2018 clos le 30 novembre 2018 et vous soumettre la proposition budgétaire pour l'exercice 2019/2020.

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 18 avril 2019 ont examiné les dépenses et opérations mentionnées dans le présent rapport.

A - EXERCICE 2017/2018 CLOS LE 30 NOVEMBRE 2018

- Taux de fréquentation 2017/2018 :

	2017/2018	2016/2017	%
Hiver (23/12/2017 au 12/05/2018)	64,20 %	65,36 %	-1,77
Eté (23/06/2018 au 08/12/2018)	50,30 %	49,93 %	+0,74
Fréquentation globale	56,62 %	56,94 %	-0,56

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

Budget 2017/2018 à liquider 776 555,00

Dépenses 2017/2018 réalisées 756 828,75

Ecart : 19 726,25

L'excédent budgétaire de l'exercice, d'un montant de 19 726,25 € sera restitué aux associés avec l'appel de charges 2019/2020.



I – DEPENSES DE FONCTIONNEMENT : 734 252,78 €

1.1 - Charges de Copropriété

Les dépenses de ce poste s'élèvent à 170 453,63 € contre 175 990,89 € l'an dernier et s'inscrivent dans le budget de 193 500,00 €.

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 ^{ème} étage soit, 30 appartements, soit	6,16
3 ^{ème} étage soit, 26 appartements, soit	5,32
<u>56</u>	<u>11,48</u>
<u>A - FONCTIONNEMENT</u>	
- salaires et charges	28 051,68
- électricité des parties communes	6 915,34
- eau et production d'eau chaude	6 138,08
- conservation des biens meubles et immeubles	59 425,62
- contrats d'entretien et abonnements	6 915,34
- ascenseurs	7 759,90
- assurances	3 342,41
- frais de gestion	13 784,54
	<u>132 332,91</u>
<u>B - TRAVAUX</u>	
- provision travaux	14 042,96
<u>C - ELECTRICITE, EAU PARTIE PRIVATIVE</u>	
- électricité	8 611,16
- eau	15 466,60
TOTAL COPROPRIETE	170 453,63

1.2 - Charges de l'Immeuble

Mobilier et matériel de remplacement

Ces dépenses s'élèvent à 3 712,26 € pour un budget de 8 181,00 € et correspondent à :

- achats de vaisselle	422,30
- achat d'électroménager	775,45
- remplacement de pomme de douche	112,59

- matériel de couture	337,59
- petit appareil électroménager (cafetière, fer vapeur, ...)	698,64
- matériel d'équipement (séchoirs, protège matelas, ...).....	1 012,67
- divers (télécommande, téléphone, ...)	446,10
Sous déduction des contributions encaissées sur l'exercice.....	-93,08

Produits d'entretien

Les dépenses de ce poste se sont élevées à 6 305,52 € pour un budget de 6 000,00 €.

Lavage du linge

Les dépenses de blanchissage se sont élevées à 29 154,51 € pour un budget de 25 000,00 € et sont en augmentation de 30,22 % par rapport à l'an passé. Il convient de rappeler que le lavage des couettes est plus onéreux que les couvertures équipant précédemment les appartements. Aussi, le rythme de lavage de ces dernières a été revu à la hausse pour des raisons d'hygiène et de confort, elles sont lavées à chaque fin de période.

Frais de personnel

Il a été prévu une passation entre Francis SERRE - en anticipation de son départ à la retraite – et Marianna De Ataïde la nouvelle directrice du site. En conséquence, deux salaires attachés à ce poste impactent les comptes 17/18 sur 3 mois et impacteront également les comptes 2018/2019.

Deux autres facteurs expliquent également l'évolution de ce chapitre. D'une part les interventions du prestataire extérieur sollicité pour le ménage ont été plus onéreuses et d'autre part les locations perçues venant minorer les dépenses de personnel sont en nette diminution.

	2017/2018	2016/2017	%
- appointements	142 159,32	128 923,32	+10,27
- charges sociales	51 348,82	54 836,71	-6,36
- frais de ménages	86 385,16	80 702,43	+7,04
- contributions ménages	-5 687,02	-5 743,14	-0,98
- uniformes du personnel	556,19	224,66	+147,57
	<u>274 762,47</u>	<u>258 943,98</u>	<u>+6,11</u>
- locations	-17 691,86	-23 849,49	-25,82
	<u>257 070,61</u>	<u>235 094,49</u>	<u>+9,35</u>

Impôts locaux

Nous vous rappelons que l'administration fiscale espagnole procède à la régularisation des impositions perçues au titre de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Le coût annuel devrait passer de 74,66 € à 294,40 € par appartement. Des démarches ont été entreprises pour demander une révision du mode de calcul tenant compte du taux réel d'occupation des appartements. Quoi qu'il en soit l'imposition payée cette année s'est effectuée sur une base de 139,89 € par appartement.

De ce fait, le coût moyen par appartement (taxe d'enlèvement des ordures ménagères et taxe foncière) en 2018 est de 558,47 € contre 359,60 € en 2017.

D'autre part la société GALOMAR a été taxée pour la première fois cette année à l'Impôts Activité Economique (I.A.E.). La quote-part incombant à votre société s'élève à la somme de 13 828,72 €. Un cabinet d'avocat a été mandaté pour étudier un éventuel recours, étant précisé que si GALOMAR est bien redevable de cet impôt, le montant annuel sur les bases actuelles se limitera à environ 8 000 € par an au global.

In fine le poste « impôts » pour l'exercice représente une dépense de 45 102,78 €.

Petites fournitures et travaux de maintenance

L'ensemble des dépenses de ce poste s'élève à 16 411,42 € et sont constantes par rapport à 2016/2017. Cette somme se répartit de la façon suivante :

- achats de petites fournitures, outillage, peinture.....	13 765,51
- travaux de maintenance appartements	275,00
- travaux de maintenance bureautique et informatique	2 410,77
Sous déduction des contributions encaissées sur l'exercice.....	-39,86

Animation

Ces frais s'élèvent à 37 304,13 € et se décomposent comme suit :

- salaires et charges de l'animateur	3 213,17
- frais divers animation.....	34 090,96
. pots d'accueil arrivées	1 622,92
. réunions multipropriétaires.....	1 611,60
. musiciens	2 579,00
. achat matériel animation, jeux.....	2 500,53
. repas et déplacements des animateurs	1 696,93
. animations diverses	1 752,37
. prestation animation extérieure	22 327,61

Secouriste piscine – entretien résidence / flipper

Les dépenses de ce poste s'élèvent à 26 008,67 €. Elles se répartissent de la façon suivante :

- au titre de la résidence.....	10 510,28
- au titre du flipper.....	15 498,39

Assurances

Vos polices d'assurance s'élèvent à 6 047,80 € pour un budget de 6 000,00 € et correspondent à l'assurance multirisque habitation contenu, et maintenance coffre-fort, soit un coût moyen par appartement de 108,00 €.

Affranchissements et télécommunications

Ces dépenses s'élèvent à 9 143,89 € et sont en augmentation du fait d'une très nette dégradation des contributions encaissées (-1 567,95 € soit 31,57 %) mais également au remplacement de matériel (1 533,24 €) :

- téléphone administratif et courriers.....	4 967,27
- téléphone matériel	1 533,24
- accès réseau.....	1 241,85
- wifi	4 799,82
- contributions.....	-3 398,29

Divers

Nous vous rappelons que suite à une demande des membres du conseil de surveillance le budget alloué de 19 162,00 € pour ce poste est composé de plusieurs natures de dépenses prédéfinies.

Ainsi les frais d'un montant de 10 769,32 € s'expliquent de la manière suivante :

	DEPENSES	BUDGET
frais bancaires <i>(commissions TPE, découverts, virements, chèques, ...)</i>	1 450,37	2 000,00
fournitures de bureau	1 828,66	6 500,00
frais divers	1 396,02	2 700,00
frais de déplacements <i>(sur site, France et réunion)</i>	3 247,29	4 000,00
relations publiques	2 799,84	3 012,00
frais d'actes (bénéficiaire effectif)	54,42	0,00
contributions	-7,28	0,00
charges de copropriété réserve	**	950,00
Total	10 769,32	19 162,00

*** 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

Avec une économie de 386,60 € par rapport à l'an dernier, ce qui représente une diminution de 5,69 %, la quote-part de votre société au titre de l'exercice 2017/2018 s'élève à 6 404,47 € :

- loyer bureau et réserve sous-sol	5 975,84
- impôts locaux des locaux	428,63

Loyer hébergement chef réception et animation

Le budget alloué à ce poste est de 3 614,00 €. Aucune dépense n'ayant été engagée il est restitué.

1.3 - Frais d'Administration

Ils s'élèvent à 110 363,77 € contre 139 548,85 € l'an passé et se répartissent de la façon suivante :

Honoraires de gérance

Ils s'élèvent à 63 031,00 € 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 2017/2018.....	6 000,00
- provision frais de déplacements exercice 2017/2018.....	600,00

Frais de conseil de surveillance

Les frais de tenue du conseil de surveillance s'élèvent à 3 878,79 €. Il s'agit de :

- conseil de surveillance 04/07/2018 (location salle)	600,00
- autre réunion (location salle).....	546,00
- déplacements membres du conseil	2 284,29
- déplacements directeur de site	448,50

Frais d'assemblée générale

Globalement les dépenses de ce chapitre s'élèvent à 12 167,73 €.

Cette somme comprend d'une part la fin des frais engendrés par l'assemblée générale du 04 octobre 2018 et correspondant à la diffusion du procès-verbal. Ils sont de 2 855,65 € :

- reproduction et routage procès-verbal.....	1 456,08
- affranchissement procès-verbal.....	1 399,57

A ces dépenses s'ajoutent celles liées à la tenue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2016/2017 à hauteur de 7 273,13 € :

- reproduction et routage convocation.....	2 358,14
- affranchissement convocation.....	3 099,99
- location salle.....	1 815,00

L'acquisition d'un nouveau registre d'assemblée, d'un montant de 110,40 € a également été nécessaire.

Enfin il convient également de prendre en compte les déplacements du directeur de site pour un montant de 1 928,55 €.

Honoraires et frais GALOMAR

Ces dépenses s'élèvent à 17 474,60 € et correspondent à :

- M. Jean François HUBERT, honoraires et déplacement expert-comptable	12 449,67
---	-----------

- INGESA, chargé du droit social.....	1 718,89
- MARIANA, traduction	370,12
- M. Pascal BALAGUER, expert social des Français à l'étranger.....	1 741,01
- M. OTERO, avocat	1 167,16
- AXESOR.....	3,31
- SANTIAGO SOBRINO, notaire.....	24,44

Frais de recouvrement

Les frais de recouvrement s'élèvent à 15 688,22 € et correspondent 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.

Procédures retraits associés

A compter de l'exercice 2017/2018, un budget dédié aux frais de procédures pour les demandes de retraits judiciaires ou notariés a été voté.

A la clôture 2018, ce poste est créditeur de 180,00 € pour un budget voté de 2 000,00 €.

Pour mémoire, l'an passé ces frais s'élevaient à 1 200,00 € et figuraient dans le rapport de gérance au paragraphe III « COMPTES HORS BUDGET ».

Charges suite retraits associés

Nous vous rappelons que 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 des parts), sont inscrits dans ce poste.

Au bilan, le poste est créditeur de 8 296,57 € 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 du présent rapport de gérance.

Pour mémoire l'an passé le coût se chiffrait à la somme de 5 483,86 €.

D'autre part la valeur de ces parts est inscrite en immobilisation financière à l'actif du bilan pour un total de 385,70 €.

II – DEPENSES TRAVAUX : 37 116,96 €

Gros entretien

Ce poste s'élève à 31 662,03 € et correspond à la quote-part de votre société sur le coût des travaux suivants :

- changement des parquets.....	21 428,46
- réfection peinture	10 233,57

Remplacement matériel

Ce poste s'élève à 5 454,93 € et correspond à la quote-part de votre société sur le remplacement du matériel suivant dans les appartements :

- plaids	746,98
- rideaux	2 538,99
- téléviseurs	855,91
- électroménager	1 313,05

III – COMPTES HORS BUDGET : 11 845,01 €

Ils se décomposent en deux chapitres :

Divers

Ce chapitre débiteur de 10 490,51 € comprend quatre postes.

✓ Frais divers

Les produits et charges divers de gestion courante au titre de cet exercice représentent 287,21 €.

✓ Honoraires divers

Une somme de 1 000,00 € a été versée à Maître Nebot dans le cadre de la procédure de référé opposant votre gérant à Monsieur Clisson.

✓ Frais de vente forcée extra-judiciaire

Les démarches visant à proposer à l'assemblée générale le 30 juin 2018 la vente des droits sociaux d'associés débiteurs par une vente forcée prévue par les dispositions de l'article 27 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986, ont généré des frais d'un montant de 8 862,29 € relatif à l'organisation de l'assemblée, se détaillant comme suit :

- reproduction et routage convocation AGE	2 137,70
- affranchissement convocation AGE	1 208,14
- location salle de l'AGE	3 295,80
- reproduction et routage procès-verbal AGE	1 067,28
- affranchissement procès-verbal AGE	1 153,37

S'ajoutent à ces derniers, les dépenses d'un montant de 6 320,00 € comprenant :

- envoi de sommation aux associés des lots concernés	5 620,00
- acompte / location salle	700,00

Globalement, les dépenses représentent la somme de 15 182,29 €. La vente de ces droits sociaux ayant été rejetée par l'assemblée générale, aucun frais attachés à la vente forcée n'a été imputés à ce titre à la Société Civile.

✓ Locations hors statuts

5 404,57 € 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 1 354,50 €.

- dépenses réalisées directement par GALOMAR :
 - . impôts locaux pour 216,82 €
- dépenses réalisées via MARAZUL DEL SUR :
 - . appels de copropriété (fonctionnement et travaux) pour 1 037,68 €
 - . eau pour 40,07 €
 - . électricité pour 59,93 €

IV – PROVISION ASSOCIES DEBITEURS

La reprise de provision « associés débiteurs » constatée sur l'exercice 2017/2018 est de 26 386,00 €. Le calcul permettant d'arrêter cette situation est toujours déterminé de façon à ce que la provision « associés débiteurs » cumulée au 30 novembre 2018 et inscrite au bilan pour un montant de 616 117,00 € 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 20 ans ainsi que leur coût par part.

EXERCICE	PROVISION DÉJÀ CONTITUÉE	DOTATION OU REPRISE EXERCICE	COUT PAR PART POUR L'EXERCICE	PROVISION CUMULÉE À CHAQUE FIN D'EXERCICE	COUT PAR PART CUMULÉ	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%
2017/2018		-26 386,00	-2,18	616 117,00	50,94	51,00%

B - EXERCICE 2018/2019

Nous vous rappelons que le budget global de l'exercice en cours 2018/2019 a été adopté lors de l'assemblée générale du 04 octobre 2018, à hauteur de 869 991,00 € et concerne :

- le budget de fonctionnement 808 991,00
- le budget de gros entretien 16 000,00
- le budget de remplacement matériel 15 000,00
- le budget de provision associés débiteurs 30 000,00

C - EXERCICE 2019/2020

Le budget soumis à votre approbation pour l'exercice 2019/2020 s'élève à 941 549,00 €.

Budget de fonctionnement

Le budget de fonctionnement proposé pour l'exercice 2019/2020 s'élève à 844 149,00 € soit une augmentation de 4,35 % par rapport au budget voté pour l'exercice 2018/2019 et de 14,97 % par rapport au réalisé 2017/2018.

Budget gros entretien

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

- remplacement parquets et carrelage de certains appartements 16 000,00

Budget gros travaux

Le budget proposé s'élève à 16 400,00 € et correspond à la quote-part dans la remise à niveau des deux appartements témoin.

Budget remplacement matériel

Le budget proposé s'élève à 4 000,00 € et correspond à une enveloppe globale pour le remplacement de divers matériels d'équipement en fonction des besoins rencontrés.

Budget équipement complémentaire

Le budget proposé s'élève à 1 000,00 € et correspond à :

- l'acquisition de mixeurs 1 000,00

Budget provision associés débiteurs

Le montant alloué à la provision associés débiteurs et proposé pour l'exercice 2019/2020 est de 60 000,00 €.

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 287 786,54 € et représente 30,57 % du budget de l'exercice 2019/2020.

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**

- Situation des retraits à la clôture

Vous trouverez ci-après le tableau de synthèse des différents retraits actés à la clôture des comptes 2017/2018.

Exercice	Associés		Date du jugement	Lots/périodes		Nombre de parts	Valeur des parts	Charges suite retraits
2012/2013	APARICIO	01900932	17/01/2013 (notarié)	03B30	20	11		30,00
						11	16,72	
2012/2013	GENTILLEAU	01914011	19/04/2013 (notarié)	03A04	9	8		-450,00
						8	12,16	
2012/2013	CLERC	01915126	27/06/2013 (notarié)	03A29	16	16		-215,00
						16	24,32	
2012/2013	DARRIEUTORT	01900747	17/10/2013 (notarié)	03A06	19	12		143,00
						12	1,00	
Total exercice				4 lots		47	54,20	
Situation au 30 novembre 2013				4 lots		47	54,20	
2013/2014	ISNER	01900906	03/12/2013 (judiciaire)	03A22	14	13		-170,00
						13	1,00	
2013/2014	DAUTUN	01900176	27/03/2014 (notarié)	03B33	19	14		49,18
						14	1,00	
2013/2014	BOTTIER	01910433	05/06/2014 (notarié)	03A08	20	9		-273,00
						9	13,68	
Total exercice				3 lots		36	15,68	
Situation au 30 novembre 2014				7 lots		83	69,88	
2014/2015	INDIV. CHASSAING	01909238	20/01/2015	02B34	8	10		-741,00
						10	1,00	
2014/2015	PUECHEGUD	01900813	18/12/2014 (judiciaire)	02A07	8	8		-643,00
						8	24,32	
2014/2015	INDIV. GODON	01900643	23/06/2015 (notarié)	03A11	16	16		-726,00
						16	1,00	
Total exercice				3 lots		34	26,32	
Situation au 30 novembre 2015				10 lots		117	96,20	

Exercice	Associés		Date du jugement	Lots/périodes		Nombre de parts	Valeur des parts	Charges suite retraits
Situation au 30 novembre 2015				10 lots		117	96,20	
2015/2016	INDIV. DECALF	01900660	(notarié)	03A22	16	16		-862,14
						16	24,32	
2015/2016	GRIMBERT HATT	01929791	13/01/2012 (judiciaire)	02A21	10	9		30,90
						9	1,00	
2015/2016	INDIV. DELANATTE	01946855	21/01/2016 (notarié)	03A08	18	15		-800,78
						15	22,80	
2015/2016	INDIV. CANTINEAU	01920444	03/02/2016 (notarié)	02A11	20	9		-603,10
						9	13,68	
2015/2016	MASON BROWN	01900858	27/01/2016 (notarié)	02A09	24	5		-436,00
				02A08	24	5		-436,00
						10	15,20	
2015/2016	INDIV. LEVI	01918814	26/02/2016 (notarié)	02B16	25	6		-536,00
						6	54,42	
Total exercice				7 lots		65	131,42	
Situation au 30 novembre 2016				17 lots		182	227,62	
2016/2017	INDIV. ROUVRE	01932324	09/12/2016 (notarié)	03A29	1	15		-1 032,00
				03A25	17	15		-909,14
						30	47,12	
2016/2017	INDIV. CHEVALIER	01900606	25/01/2017 (notarié)	02B30	24	6		225,00
				03A26	23	6		-698,26
						12	18,24	
2016/2017	LEMARQUANT	01900709	12/11/2016 (notarié)	03A08	19	12		-267,96
						12	18,24	
2016/2017	INDIV. FALISE	01915725	(notarié)	03A05	21	7		29,00
						7	10,64	
2016/2017	INDIV. LARRAT	01931109	11/07/2017 (notarié)	02A06	3	6		11,74
				02A26	2	6		11,74
						12	18,24	
Total exercice				8 lots		73	112,48	
Situation au 30 novembre 2017				25 lots		255	340,10	
2017/2018	JEAN	01900219	11/12/2017 (notarié)	03A07	17	16		646,33
						16	24,32	
2017/2018	INDIV. LESOUF	01910296	24/09/2018 (notarié)	02B34	19	14		325,92
						14	21,28	
Total exercice				2 lots		30	45,60	
Situation au 30 novembre 2018				27 lots		285	385,70	-8 296,57

Provision associés débiteurs

En accord avec votre conseil de surveillance, il a été décidé de proposer à l'assemblée générale de revoir à hausse le taux de couverture des impayés à 56 % à compter de l'exercice 2019/2020 au lieu du taux de 51% actuellement appliqué.

SC CLUBHOTEL TENERIFFE (1)**BILAN AU 30.11.2018**

ACTIF	2017/2018	2016/2017
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		
. Frais d'établissement	95 885,40	95 885,40
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
. 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
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		
. 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)	385,70	340,10
SOUS TOTAL	5 975 904,38	5 975 858,78
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	8 013,50	8 013,50
AUTRES CREANCES		
. Fournisseurs débiteurs		16 632,38
. Fournisseurs avoirs à recevoir		480,00
. Associés débiteurs	1 233 595,74	1 275 598,73
. Associés, charges à répartir	756 828,75	754 232,91
. Associés, insuffisance appel charges 1ère catégorie	30 770,00	236 908,42
. Associés, insuffisance appel charges 2ème catégorie		38 041,73
. Associés, insuffisance appel charges 3ème catégorie	105 501,05	258 673,86
. Galomar bleu, solde impôts locaux	12 435,16	10 010,96
. Débiteurs divers	7 970,03	5 196,63
SOUS TOTAL	2 155 114,23	2 603 789,12
DISPONIBILITE		
. Banque		120 538,35
. Banque - Provision	227 716,00	
SOUS TOTAL	227 716,00	120 538,35
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	26 308,84	15 645,25
TOTAL	8 385 043,45	8 715 831,50

SC CLUBHOTEL TENERIFFE (1)**BILAN AU 30.11.2018**

PASSIF	2017/2018	2016/2017
. 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
SOUS-TOTAL	5 975 518,68	5 975 518,68
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
. Associés débiteurs	616 117,00	642 503,00
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERS		
. Fonds de roulement	287 786,54	287 786,54
. Plan de financement	221 672,25	105 189,00
. Banque	23 474,54	
DETTE FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES		
. Fournisseurs	35 183,00	40,00
. Fournisseurs, factures non parvenues	12 785,35	19 173,20
AUTRES DETTES		
. Associés créditeurs	25 001,01	14 734,33
. Associés, provisions sur charges à répartir	776 555,00	701 260,00
. Associés, excédent appel charges 1ère catégorie	247 557,25	689 453,36
. Associés, excédent appel charges 2ème catégorie	1 829,35	
. Associés, rbst charges liées à l'occupation à effectuer	61 627,54	198 877,22
. Galomar bleu, solde fonctionnement	33 646,46	15 006,69
. Associés, provisions pour investissements futurs	66 289,48	66 289,48
SOUS TOTAL	2 409 524,77	2 740 312,82
TOTAL	8 385 043,45	8 715 831,50

SC CLUBHOTEL TENERIFFE (1)

Nbre appartements 56
Nbre lots périodes 1232

CHARGES A REPARTIR

I-DEPENSES DE FONCTIONNEMENT

1.1-CHARGES DE COPROPRIETE

. Fonctionnement	121 468,21	132 332,91	140 000,00	-7 667,09
. Travaux	30 380,10	14 042,96	30 000,00	-15 957,04
. Electricité des appartements	8 216,78	8 611,16	8 500,00	111,16
. Eau	15 925,80	15 466,60	15 000,00	466,60

SOUS TOTAL (1.1)

1.2-CHARGES DE L'IMMEUBLE

.Matériel et mobilier de remplacement	1 993,77	3 712,26	8 181,00	-4 468,74
.Produits d'entretien	6 268,02	6 305,52	6 000,00	305,52
.Lavage du linge	22 388,13	29 154,51	25 000,00	4 154,51
.Frais de personnel	235 094,49	257 070,61	200 000,00	57 070,61
.Impôts locaux	20 137,72	45 102,78	26 000,00	19 102,78
.Petites fournitures et travaux de maintenance	16 178,34	16 411,42	15 000,00	1 411,42
.Animation	34 821,69	37 304,13	34 000,00	3 304,13
.Secouriste piscine-entretien résidence/flipper	20 876,69	26 008,67	13 000,00	13 008,67
.Assurances	6 208,75	6 047,80	6 000,00	47,80
.Télécommunication et affranchissements	5 511,27	9 143,89	6 500,00	2 643,89
.Divers	9 201,31	10 769,32	19 162,00	-8 392,68
.Loyer et charges locaux administratifs	6 791,07	6 404,47	6 000,00	404,47
.Loyer hébergement chef réception et animation		0,00	3 614,00	-3 614,00

SOUS TOTAL (1.2)

1.3-FRAIS D'ADMINISTRATION

.Frais fixes sur société	9 201,00	9 267,00	9 267,00	0,00
.Frais fixes sur appartements	9 890,00	9 960,98	9 961,00	-0,02
.Frais fixes sur lots / périodes	43 490,00	43 803,02	43 803,00	0,02
.Honoraires et frais du contrôleur	6 600,00	6 600,00	6 842,00	-242,00
.Frais de conseil de surveillance	3 408,30	3 878,79	8 000,00	-4 121,21
.Frais d'assemblée générale	17 505,47	12 167,73	33 000,00	-20 832,27
.Honoraires et frais Galomar	15 082,30	17 474,60	16 000,00	1 474,60
.Honoraires audit comptable copropriété	0,00	0,00		0,00
.Frais de recouvrement	34 371,78	15 688,22	45 000,00	-29 311,78
.Procédures retraits associés	0,00	-180,00	2 000,00	-2 180,00
.Charges suite retraits associés	0,00	-8 296,57	16 000,00	-24 296,57

SOUS-TOTAL (1.3)

TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT (I)

II-DEPENSES TRAVAUX

.Gros entretien	14 240,32	31 662,03	15 635,00	16 027,03
.Remplacement matériel	6 563,74	5 454,93	9 090,00	-3 635,07
.Equipement complémentaire	0,00	0,00		0,00

TOTAL DEPENSES BUDGETEES (I à II)

III-COMPTES HORS BUDGET

.Divers	-505,56	10 490,51		10 490,51
.Charges appartement 06B32	1 419,64	1 354,50		1 354,50
.Travaux ouvrage sécurité sous-sol personnel	733,78	0,00		0,00

TOTAL EXERCICE (I à III)

IV-PROVISION ASSOCIES DEBITEURS

TOTAL CHARGES A REPARTIR (I à IV)

EXERCICE 2016/2017	EXERCICE 2017/2018	BUDGET 2017/2018	ECARTS
121 468,21	132 332,91	140 000,00	-7 667,09
30 380,10	14 042,96	30 000,00	-15 957,04
8 216,78	8 611,16	8 500,00	111,16
15 925,80	15 466,60	15 000,00	466,60
175 990,89	170 453,63	193 500,00	-23 046,37
1 993,77	3 712,26	8 181,00	-4 468,74
6 268,02	6 305,52	6 000,00	305,52
22 388,13	29 154,51	25 000,00	4 154,51
235 094,49	257 070,61	200 000,00	57 070,61
20 137,72	45 102,78	26 000,00	19 102,78
16 178,34	16 411,42	15 000,00	1 411,42
34 821,69	37 304,13	34 000,00	3 304,13
20 876,69	26 008,67	13 000,00	13 008,67
6 208,75	6 047,80	6 000,00	47,80
5 511,27	9 143,89	6 500,00	2 643,89
9 201,31	10 769,32	19 162,00	-8 392,68
6 791,07	6 404,47	6 000,00	404,47
	0,00	3 614,00	-3 614,00
385 471,25	453 435,38	368 457,00	84 978,38
9 201,00	9 267,00	9 267,00	0,00
9 890,00	9 960,98	9 961,00	-0,02
43 490,00	43 803,02	43 803,00	0,02
6 600,00	6 600,00	6 842,00	-242,00
3 408,30	3 878,79	8 000,00	-4 121,21
17 505,47	12 167,73	33 000,00	-20 832,27
15 082,30	17 474,60	16 000,00	1 474,60
0,00	0,00		0,00
34 371,78	15 688,22	45 000,00	-29 311,78
0,00	-180,00	2 000,00	-2 180,00
0,00	-8 296,57	16 000,00	-24 296,57
139 548,85	110 363,77	189 873,00	-79 509,23
701 010,99	734 252,78	751 830,00	-17 577,22
14 240,32	31 662,03	15 635,00	16 027,03
6 563,74	5 454,93	9 090,00	-3 635,07
0,00	0,00		0,00
721 815,05	771 369,74	776 555,00 *	-5 185,26
-505,56	10 490,51		10 490,51
1 419,64	1 354,50		1 354,50
733,78	0,00		0,00
723 462,91	783 214,75	776 555,00	6 659,75
30 770,00	-26 386,00		-26 386,00
754 232,91	756 828,75	776 555,00	-19 726,25

* Pour mémoire, le budget appelé de l'exercice 2017/2018 est de 776 555,00 €

SC CLUBHOTEL TENERIFFE (1)

	RAPPEL CHARGES 2017/2018	BUDGET VOTE 2018/2019	BUDGET PROPOSE 2019/2020
I-DEPENSES DE FONCTIONNEMENT			
1.1-CHARGES DE COPROPRIETE			
. Fonctionnement	132 332,91	145 000,00	131 400,00
. Travaux	14 042,96	35 000,00	20 000,00
. Electricité des appartements	8 611,16	8 500,00	9 000,00
. Eau	15 466,60	16 000,00	16 000,00
SOUS TOTAL (1.1)	170 453,63	204 500,00	176 400,00
1.2-CHARGES DE L'IMMEUBLE			
.Matériel et mobilier de remplacement	3 712,26	8 000,00	7 000,00
.Produits d'entretien	6 305,52	6 200,00	6 500,00
.Lavage du linge	29 154,51	24 000,00	29 000,00
.Frais de personnel	257 070,61	235 000,00	263 000,00
.Impôts locaux	45 102,78	23 000,00	34 900,00
.Petites fournitures et travaux de maintenance	16 411,42	17 000,00	17 000,00
.Animation	37 304,13	34 000,00	37 100,00
.Secouriste piscine - entretien résidence/Flipper	26 008,67	20 000,00	26 000,00
.Assurances	6 047,80	6 200,00	6 600,00
.Affranchissements et télécommunications	9 143,89	5 500,00	5 800,00
.Divers (a)	10 769,32	14 900,00	13 000,00
.Loyer et charges locaux administratifs	6 404,47	7 000,00	6 500,00
.Loyer hébergement chef réception et animation	0,00	3 700,00	0,00
SOUS TOTAL (1.2)	453 435,38	404 500,00	452 400,00
1.3-FRAIS D'ADMINISTRATION			
.Frais fixes sur société	9 267,00	9 438,00	9 583,00
.Frais fixes sur appartements	9 960,98	10 144,00	10 300,00
.Frais fixes sur lots / périodes	43 803,02	44 609,00	45 296,00
.Honoraires et frais du contrôleur	6 600,00	6 600,00	7 470,00
.Frais de conseil de surveillance	3 878,79	8 000,00	4 000,00
.Frais d'assemblée générale	12 167,73	33 000,00	13 000,00
.Honoraires et frais Galomar	17 474,60	16 000,00	20 000,00
.Frais de recouvrement	15 688,22	35 000,00	45 000,00
.Procédures retraits associés	-180,00	1 200,00	1 200,00
.Charges suite retraits associés	-8 296,57	16 000,00	3 000,00
SOUS-TOTAL (1.3)	110 363,77	179 991,00	158 849,00
1.4-PROV.RISQUE PROCEDURE ORDURES MENAGERES (50%)			36 000,00
1.5-QUOTE-PART CHARGES PERIODES GALOMAR		20 000,00	20 500,00
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT (I)	734 252,78	808 991,00	844 149,00
II- DEPENSES TRAVAUX			
.Gros entretien	31 662,03	16 000,00	16 000,00
.Gros travaux			16 400,00
.Remplacement matériel	5 454,93	15 000,00	4 000,00
.Equipement complémentaire	0,00		1 000,00
TOTAL DEPENSES BUDGETEES (I à II)	771 369,74	839 991,00	881 549,00
III-COMPTES HORS BUDGET			
.Divers	10 490,51		
.Charges appartement 06B32	1 354,50		
TOTAL (I à III)	783 214,75	839 991,00	881 549,00
IV-PROVISION ASSOCIES DEBITEURS	-26 386,00	30 000,00	60 000,00
TOTAL CHARGES A REPARTIR (I à IV)	756 828,75	869 991,00	941 549,00

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

charges de copropriété réserve	1 200,00	
frais bancaires	1 500,00	2 400,00
fournitures de bureau	4 600,00	2 200,00
frais divers	2 500,00	3 000,00
frais de déplacements	2 400,00	3 000,00
relations publiques	2 700,00	2 400,00

Pour information :

- Fonds de roulement actuel par rapport au budget 2019/2020 hors rénovation :	287 786,54
- Taux de couverture actuel :	30,57%

SC CLUBHOTEL TENERIFFE (1)

DETAIL DES BUDGETS TRAVAUX PROPOSES POUR L'EXERCICE 2019/2020

GROS ENTRETIEN

Remplacement parquet et carrelage dans certains appartements	16 000,00
	16 000,00

GROS TRAVAUX

Quote-part dans la remise à niveau de deux appartements	16 400,00
	16 400,00

REEMPLACEMENT MATERIEL

Enveloppe selon besoin	4 000,00
	4 000,00

EQUIPEMENT COMPLEMENTAIRE

Mixeurs	1 000,00
	1 000,00



Rapport du controleur financier sur les comptes annuels

Comptes annuels clos
le 30 novembre 2018

15 mai 2019

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 2018.

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 ^{ère} Rénovation	288 120,54
- 2 ^{ème} 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>	3 215,15
<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>	385,70
- Rachat supplémentaire de 30 parts en 2017/2018 par la Société Civile ce qui fait un total de 285 parts rachetées suite aux jugements autorisant les retraits d'associés.	

Ces actifs immobiliers ont augmenté de 45,60 € correspondant à l'acquisition de parts supplémentaires dans le cadre du retrait judiciaire pour 45,60 €.

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 : 385,70
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

2 147 100,73

- Comptes courants d'associés débiteurs : 1 233 595,74
 - . Soldes dus par les associés, au titre des appels de charges et des appels de travaux depuis l'origine de la société débours. 1 218 241,51
 - . Soldes dus par les associés au titre de l'appel complémentaire de fonds de roulement. 15 354,23

Au 30 novembre 2017, le solde dû par les associés débiteurs s'élevait à 1 275 598,73 €, soit une diminution de 42 002,99 €.

- Galomar Bleu, 12 435,16
 - . Solde dû par Galomar au titre :
 - * de l'avance pour le règlement des impôts locaux (IBI et Basura) 12 435,16
- Débiteurs divers 7 970,03
 - . SC Clubhotel Tenerife II, refacturations diverses locatives 2017/2018. 7 011,63
 - . Clubhotel, refacturations 958,40
- Associés charges 893 099,80
 - . Charges à répartir 756 828,75
 - . Insuffisances Appels de charges 136 271,05

DISPONIBILITES

227 716,00

- Banque Provision

Déposé à la banque CIC - Lyonnaise de Banque, au 30/11/2018. Cette somme correspond à l'indemnité versée par AXA pour indemniser les associés de Tenerife 1 dans le cadre du litige entre les sociétés civiles Tenerife 1 et Tenerife 2 d'une part et la société Pierre & Vacances d'autre part. Pour rappel, ce litige est lié « à l'absence de déclarations fiscales au titre de l'impôt sur le patrimoine des entités non résidentes pour les exercices 2006 à 2009 ».

PASSIF

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

616 117,00

Provisions réajustées au 30/11/2018 afin de faire face :

- aux associés débiteurs

616 117,00

La provision est en baisse de 26 386 € par rapport à celle enregistrée au 30/11/2017. Cette baisse est liée à la baisse des débiteurs sur l'exercice.

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERS

509 458,79

- 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

221 672,25

Budget exercice 2016/2017

105 189,00

Budget exercice 2017/2018

116 483,25

- <u>Banque – Découvert bancaire</u>	23 474,54
CIC Lyonnaise de banque	23 474,54

<u>DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES</u>	47 968,35
---	-----------

- Soldes dus aux fournisseurs sur factures reçues au 30 Novembre 2018 mais non réglés à la clôture de l'exercice	35 183,00
- Provisions pour les sommes dues aux fournisseurs au titre des dépenses de l'exercice 2017/2018, pour lesquelles les factures n'étaient pas encore parvenues à la clôture de l'exercice.	12 785,35

<u>AUTRES DETTES</u>	124 936,95
----------------------	------------

- Associés créditeurs	25 001,01
Excédent de versement de la part de certains associés	
- Galomar Bleu	33 646,46
. Solde dû, au 30 novembre 2018, au titre des dépenses de fonctionnement 2017/2018	
- 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>	776 555,00
---	------------

	<u>Retenu en AG</u> Du 04/10/2018	<u>Effectué</u>
- Budget de fonctionnement	776 555,00	
	776 555,00	776 555,00

<u>PROVISIONS SUR CHARGES ET TRAVAUX UTILISEES AU COURS DE L'EXERCICE</u>	+ 776 555,00
---	--------------

A déduire :

- Charges à répartir de l'exercice 2017/2018 ;	- 783 214,75
- Provisions associés débiteurs ;	26 386,00

<u>EXCEDENT DE L'EXERCICE</u>	19 726,25
-------------------------------	-----------

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 22,52 % des dépenses totales.
- Quote-part de charges communes aux deux Sociétés Civiles CLUBHOTEL TENERIFFE et CLUBHOTEL TENERIFFE II représentant environ 59,91 % des dépenses totales.
- Dépenses spécifiques à la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE représentant environ 17,57 % 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

734 252,78

L'Assemblée Générale du 04 octobre 2018 avait voté un budget de 776 555 € dont 751 830,00 pour les dépenses de fonctionnement. Les dépenses de fonctionnement se sont élevées à 734 252,78 €, donc inférieures au budget sur ce poste de 17 577,22 €.

A la clôture de l'exercice précédent, les dépenses de fonctionnement étaient de 701 010,99 €. Elles sont donc en augmentation de 4,74%.

Les dépenses principales appellent de notre part les commentaires suivants :

Frais de personnel

257 070,61

(35,00 % des dépenses de fonctionnement contre 33,54 % l'année dernière)

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

En augmentation de 9,35% par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation s'explique par deux salaires versés pendant 3 mois pour la fonction de responsable de site. Cela correspond au temps de passation du dossier entre le responsable entrant et le responsable sortant.

Le budget voté était de 200 000 €.

Charges de copropriété

170 453,63

(23,21 % 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 3,15 % par rapport à l'exercice précédent et proche du budget voté.

Le budget voté était de 193 500 €.

<u>Honoraires de gestion</u>	63 031,00
(8,58 % des dépenses de fonctionnement)	

En conformité avec le budget voté qui était de 63 031 €.

<u>Frais de recouvrement</u>	15 688,22
(2,13 % des dépenses de fonctionnement)	

Ce poste est en diminution de 54,36 % par rapport à l'exercice précédent.

En deçà du budget voté qui était de 45 000 €.

Près de la moitié des débiteurs au 30/11/2018 a fait l'objet d'une mise en demeure au cours de l'exercice.

<u>Petites fournitures et travaux de maintenance</u>	16 411,42
(2,24 % des dépenses de fonctionnement)	

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

Le budget voté était de 15 000 €.

<u>Frais d'animation</u>	37 304,13
(5,08 % 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 7,13 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 34 000 €.

<u>Blanchisserie</u>	29 154,51
(3,19 % des dépenses de fonctionnement)	

Ce poste est en augmentation de 30,22% par rapport à l'année dernière. Les dépenses de l'année dernière étaient particulièrement faibles car en diminution de 22,22 % par rapport à l'exercice 2015/2016.

Le budget voté était de 25 000 €.

Secouriste - Entretien piscine 26 008,67
(3,54 % des dépenses de fonctionnement)

Impôts locaux 45 102,78
(6,14 % des dépenses de fonctionnement)

Ce poste est en augmentation de 23,97% par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 26 000 €.

Frais d'assemblée générale 12 167,73
(1,66 % des dépenses de fonctionnement)

Ce poste est en diminution de 30,49 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 33 000 €.

Honoraires et Frais Galomar 17 474,60
(2,38 % des dépenses de fonctionnement)

Ce poste est en augmentation de 15,86% 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 10 769,32
(1,47 % des dépenses de fonctionnement)

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

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

Le budget voté était de 19 162 €.

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 37 116,96

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

Le budget voté était de 24 725 €.

III. COMPTES HORS BUDGET

11 845,01

Ces dépenses non budgétées se ventilent comme suit :

- Divers 10 490,51

Comprend les coûts de sortie des associés débiteurs (environ 15 000,00 €) et les produits de la location (environ 6 000,00 €).

- Charges de l'appartement 6B32 1 354,50

(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.

IV. PROVISION ASSOCIES DEBITEURS

-26 386,00

Reprise au titre de l'exercice 2017/2018 afin que la provision globale couvre 51 % de la créance associés débiteurs, en tenant compte des paiements après clôture.

La reprise est expliquée par des paiements de débiteurs suite aux mises en demeure et actions judiciaires. Elle s'explique aussi par le fait que les appels de charges ont été, en net, plus faibles sur l'exercice 2017/2018 que sur les exercices précédents.

Appel de charges 2017/2018	776 555,00
Restitution provision fiscalité	-183 018,44
Régularisations / Restitutions années antérieures	<u>-55 204,88</u>
« Charges nettes » appelées exercice 2017/2018	538 331,68

CONCLUSION

Je vous précise que :

- * **Les immobilisations corporelles** représentent au 30/11/2018 71% du total du bilan.
- * **Les associés débiteurs**, à la clôture de cet exercice, sont en diminution de 3,29 % environ par rapport à l'exercice précédent à 1 233 595,74 € et la provision pour associés débiteurs a diminué de 4,1 % par rapport à l'exercice précédent et est aujourd'hui de 616 117 €.
 - La provision de la créance associés débiteurs à la clôture de l'exercice est de 49,94 %. Cette couverture était de 50,37 % à la clôture de l'exercice précédent.
 - Les débiteurs depuis plusieurs années ont un solde débiteur de 950 K€ au 30/11/2018, en augmentation de 44 K€ par rapport à l'exercice précédent. Nous portons également à votre attention le fait que le taux d'occupation n'est que légèrement supérieur à 50%. Nous estimons, cette année encore, que la provision est sous-évaluée d'au moins 300 000 €.
 - Nous avons noté que des associés débiteurs au 30/11/2017 ont remboursé 106 K€ de dettes, dont 71 K€ suite à des décisions de justice.
 - 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.

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. Nous avons noté l'absence de stock valorisé dans le dernier bilan reçu, bilan au 30 novembre 2017. Nous recommandons de les enregistrer au bilan dans un souci de transparence vis-à-vis des associés et dans un souci de qualité du contrôle interne.

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 2018.

- 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 Ténériffe 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 2018.

Fait à Paris le 15 mai 2019

Le Contrôleur Financier



Isabelle LHOSTE

Expert-Comptable diplômé par l'Etat

Jean-François HUBERT

*Expert Comptable
Membre du Conseil Régional Ile de France
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris*

*Siège : 49, rue Lavoisier - 75015 PARIS
Bureaux : 95, rue Saint Lazare - 75009 PARIS
Tél : 01 33 16 36 10
Télécopie : 01 33 16 12 52
E-Mail : jfhubert@jfh.fr*

Paris, le 19 février 2019

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

75947 PARIS CEDEX 19

N/Réf. : JFH.AJ/SGRT004

Objet : Proposition de mission

Monsieur le Gérant,

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

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

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

De plus, cette mission a déjà été assurée par moi-même depuis la création de votre société jusqu'au 30 novembre 2015.

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

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

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

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

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

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

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

Mes contrôles portent, essentiellement, sur :

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

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

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

Jean-François HUBERT

*Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes*

. la société d'exploitation s'occupant :

- de la gestion de la SCA,
- du syndicat de copropriété (le cas échéant),
- des locations des périodes non vendues pour le compte de la société de « portage »
- des prestations annexes effectuées pour son propre compte (services divers offerts aux occupants)

. la société de commercialisation mandatée par la société de « portage » pour commercialiser les parts de la SCA qu'elle détient.

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

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

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

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

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



Jean-François. HUBERT

JEAN-FRANÇOIS HUBERT
expert-comptable
97 rue Saint-Lazare 75009 Paris
Tel 01 53 13 36 10 - Fax 01 53 13 12 52
Siret 424 088 807 00033

SCIA CLUBHOTEL TENERIFE

oooooooooooooooooooooooooooo

BUDGET D'HONORAIRES 2018/2019
(contrôles approfondis)

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

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

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

Sur la base d'un taux horaire moyen de facturation de mon cabinet, évalué à de 100 €/heure hors TVA, le budget d'honoraires à prévoir sera de 102 € x 60 heures = 6 120.00 € hors TVA, soit 7 344.00 € TTC, pour l'exercice 2018/2019, y compris participation à un Conseil de Surveillance annuel et à une Assemblée Générale annuelle.

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

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

je propose de réduire mes honoraires, comme je l'ai toujours pratiqué dans le passé, à un montant HT de 5 500 €, soit 6 600 € TTC, soit un abattement de plus de 10 %.

Nos honoraires totaux comprennent :

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

4

Jean-François HUBERT

*Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes*

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

Ces honoraires ne comprennent pas :

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

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

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

JEAN-FRANÇOIS HUBERT
expert-comptable
97 rue Saint-Lazare 75009 Paris
Tel 01 53 16 36 10 - Fax 01 53 16 12 52
Siret 424 985 507 00033



Chers associés en temps partagé de la SCI T1,

Notre mandat se terminera le 13 juin 2019. Nous n'avons pas pu réaliser les contrôles approfondis que nous souhaitions mettre en place. La gérance nous en a empêchés et nous avons été calomniés par une partie des associés et des copropriétaires.

Nous tenons à vous rappeler les deux séries de faits suivants :

1) Nos SCI ont été créées en 1978 et 1979. Historiquement, les périodes de 14 jours en temps partagé dans la résidence se vendaient dans les années 1980 à 7.000€. En 1991 deux appartements sont sortis du temps partagé de T2 pour rejoindre la copropriété. Ils sont sortis pour 79.719,92€, soit 38.859€ chacun. Si l'on considère que Clubhotel a vendu 23 périodes à 7.000€ par appartement, le produit de la vente d'un appartement au système du temps partagé a été de 161.000€.

L'appartement a donc été vendu en temps partagé à 4 fois sa valeur. (161/39)

2) Maintenant, si l'on se reporte aux **comptes de l'exercice 2018** qui seront présentés pour approbation par la gérance le 13 juin 2019, et plus précisément le **poste Salaires et Charges de la copropriété**,

Pour T1 il s'élève à 28.051,68€. T1 possède 11.48/81,66 dans la copropriété.

Pour T2 il s'élève à $28051,68/11,48 \times 20,29 = 49.579,14\text{€}$ (T2 possède 20,29/81,66 dans la copropriété)

Pour la totalité de la copropriété il s'élève à $28051,68/11,48 \times 81,66 = 199.538,34\text{€}$

T1 et T2 participent aux charges de copropriété pour $28.051,68 + 49.579,14 = 77.630,82\text{€}$

La copropriété sans le temps partagé participe à hauteur de $199.538,34 - 77.630,82 = 121.907,52\text{€}$

Or, les associés du temps partagé règlent des charges de personnel (dont le total agrégé comprend d'ailleurs des soustractions de produits), qui s'élèvent pour T1 à 257.070,61€ et pour T2 à 449.944,19€.

Le total de ces deux rubriques fait $257.070,61 + 449.944,19 = 707.014,80\text{€}$

Si on ajoute à ces 707.014,80€ les frais de personnel venus de la copropriété soit + 77.630,82€ on arrive à un **total pour le temps partagé de 784.645,63€ en frais de personnel.**

Si l'on rapporte ce total de 784.645,63€ au frais supportés par les autres copropriétaires soit 121.907,52€, le rapport est **$784/121 = 6,44$**

Ce qui veut dire que **lorsque les copropriétaires payent 1€ de charge pour l'entretien de l'immeuble les associés en temps partagé en payent 6,44.** Nous vous rappelons également que les périodes ne sont occupées qu'à 50% et parfois moins dans l'année. Les appartements des associés sont vides la moitié de l'année.

Si l'on ajoute les frais d'entretien de la piscine soit pour T1 26.008,67€ et pour T2 45.522,33€ soit 71.531,00€. Le total supporté par les associés en temps partagé se monte à 71.531,00+784.645,63=856.176,63€

Le rapport temps partagé/reste de la copropriété passe alors à $856/121=7,02$. Sept fois plus. Nous payons la totalité des frais de conciergerie, l'entretien des parties communes du rez-de-chaussée au 6^{ème} étage, tous les frais des deux piscines, salaires des maîtres-nageurs compris. Et tout ce que nous ignorons des comptes de la copropriété dont M Hubert se défait tous les ans dans son rapport.

En conclusion, dès le départ, ce système de vacances en temps partagé a été conçu pour nous faire les poches. Les appartements ont été vendus 4 fois leur prix aux associés en temps partagé sous forme d'un droit de jouissance. Les charges sont inégalement réparties entre la copropriété et les associés en temps partagé. Le rapport est de 1 à 7 en défaveur des associés. Les calculs que j'ai faits rejoignent ceux faits en son temps par notre 1^{er} Président de CS, M Piron, un copropriétaire. Il a été calomnié par des copropriétaires de Marazul car il avait brisé l'omerta. Notre 2^{ème} président, M Aicard a été insulté en AG, des lettres ont été affichées à Marazul pour le discréditer, alors qu'il est interdit d'afficher quoi que ce soit de polémique dans le hall. Des pouvoirs en blanc, sans date d'AG, ni de connaissance du contenu des résolutions, ont été distribués et collectés des mois durant par les copropriétaires qui habitent sur place à Marazul, avec l'assentiment de la gérance. Les pouvoirs en blanc, n'ont aucune valeur légale. Notre contrôleur financier, Mme Lhoste a été discréditée en AG par une minorité d'associés manipulés par des copropriétaires qui ont créé le site web Marazul Sauvegarde et qui veulent la continuité de ce système ruineux pour les associés. Ils rêvent de le reconduire pour 99 ans.

Notre position : il faut arrêter ce système rapidement par la dissolution anticipée qui permettra d'effacer les dettes des débiteurs, de récupérer une soule confortable et de dépenser à l'avenir notre budget vacances comme nous le souhaitons, librement, sans hypothéquer l'avenir de nos héritiers avec les frais de ce produit qui tombent tous les ans et nous vide les poches. Quant à la copropriété, elle connaîtra enfin le vrai coût d'entretien de son patrimoine immobilier. Un retour dans le monde réel.

Nous comptons sur vous tous, pour obtenir légalement la majorité des parts aux AG et ainsi forcer la gérance à respecter les budgets votés et in fine contacter les associés pour arriver aux 66,66% des parts sociales nécessaires pour actionner le processus de la dissolution de ce système en temps partagé dont nous faisons les frais, au grand profit de la copropriété et de la gérance.

Très cordialement

I Cagnoncle



Présidente du CS de T1

EXIGEONS LA TRANSPARENCE

CONSEIL de SURVEILLANCE de la SCI CLUBHOTEL TENERIFFE

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

Clubhotel Multivacances

Clubhotel Sarl
M Damien PAULY
L'Artois, espace Pt de Flandre
11 rue de Cambrai
75947 PARIS 19
Paris, le 25 avril 2019

A l'attention de M Damien PAULY

Lettre recommandée AR N°1A 155 854 6299 0

Concerne : AG du 13 juin 2019 SC Clubhotel Teneriffe (T1) /additifs à l'ordre du jour

Monsieur,

Suite à la réunion du Conseil de Surveillance (CS) et de la Gérance, qui s'est tenue le jeudi 18 avril à Paris 19^{ème} arrdt,

Et en vertu de l'article 13, 4^{ème} paragraphe de la loi n°86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, qui dit : « L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil de surveillance, qui peut demander l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour ».

Nous vous demandons de bien vouloir ajouter à l'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle des associés de la SCI Clubhotel Teneriffe (T1) qui se tiendra à Paris le 13 juin 2019, Les 6 points suivants :

- 1) Remboursement aux associés de la provision pour investissements futurs de 66.289,48€
- 2) Remboursement aux associés de l'indemnité d'assurance versée par AXA de 227.716€ sur la responsabilité professionnelle de Clubhotel pour l'amende du fisc espagnol suite à la non déclaration à la taxe des non-résidents. Cette amende a été payée par les associés en totalité alors qu'il y a faute de la gérance et que 100% auraient dû être remboursés par l'assurance AXA.
- 3) Décisions des associés pour la prise en charge par T1 de la remise à niveau des 2 appartements témoins (128 et 515) propriété de la SCI T2. Poste de 16.400€ porté sur le budget de T1 pour 2020 qui sera présenté aux associés par la gérance le 13 juin 2019.
- 4) Décision des associés pour la participation aux charges des périodes des débiteurs de T2 qui n'ont pas trouvé preneurs à la vente aux enchères du 30 juin 2018. Soit 20.000€ sur le budget approuvé de 2019 et 20.500€ sur le budget 2020 soumis aux votes le 13 juin 2019.

.../...

CONSEIL de SURVEILLANCE de la SCI CLUBHOTEL TENERIFFE

- 5) Décision pour faire ressortir séparément le montant des produits locatifs réalisés annuellement par la SCI T1 en bas dans le compte des dépenses réalisées (rubrique 'réel exercice') présenté par la gérance aux associés en AG. Par une ligne soustractive pour les revenus locatifs des 56 appartements de la période 26 de T1 et une deuxième ligne soustractive pour la location des périodes des retoyants de T1 (27 en 2018).
- 6) Décision des associés quant à la poursuite des entreprises pour les malfaçons dans les travaux de rénovation. Le poste rénovation des revêtements sols et murs nous a déjà coûté depuis 2016, 32.327€. Il est budgété à 16.000€ pour 2020.

Avec mes remerciements,

Recevez, Monsieur, mes salutations distinguées.

I Cagnoncle

A handwritten signature in cursive script, reading 'F. Cagnoncle', is written over a single horizontal line.

Présidente du CS de T1

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-

Madame CAGNONCLE
9bis, Boulevard de Rochechouart
75 009 PARIS

Paris, le 15 mai 2019

Envoi par courriel : isabelleafr@yahoo.com

N/Ref. : DP/PB/19*19

Concerne : SC CLUBHOTEL TENERIFFE (1)

Objet : Votre courrier du 25 avril 2019

Madame,

Nous faisons suite à votre courrier recommandé du 25 avril 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 deuxième 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 assignation de Monsieur CLISSON du 1^{er} février 2018. La décision du versement de l'indemnité aux associés ne pourra donc pas intervenir avant la fin de cette procédure.

La troisième proposition de résolution visant à faire voter un budget travaux de remise à niveau des appartements témoins à hauteur de 16 400 € est déjà à l'ordre du jour, conformément à nos échanges du 18 avril 2019.

La quatrième proposition de résolution devient sans objet au regard des éléments suivants :

La somme de 20 000 € relative au budget « Quote-part charges périodes Galomar » de l'exercice 2018/2019 a déjà été votée par l'Assemblée Générale du 4 octobre 2018 dans le cadre du budget de fonctionnement. Il sera proposé la somme de 20 500 € à la prochaine Assemblée Générale au titre du budget de fonctionnement de l'exercice 2019/2020.

La cinquième résolution proposée manque de précision pour une bonne compréhension, notamment les termes « en bas dans le compte des dépenses réalisées ». S'il s'agit du poste des charges à répartir « Charges suite retraits associés », comme le libellé l'indique, cela concerne que les sommes attachées aux périodes ayant fait l'objet de retraits. Les produits apparaissent en atténuation du compte de charges 614050. Par ailleurs, les sommes encaissées au titre des périodes dites hors-statuts apparaissent en comptes « Hors Budgets » (compte 706805).

Concernant la proposition de résolution numéro 6, les travaux visés ne relèvent pas de malfaçons, il s'agit de travaux d'entretien et de conservation du patrimoine, à moins que vous puissiez démontrer le contraire. Nous vous rappelons que les travaux de rénovation ont eu lieu pour la première tranche il y a près de 10 ans et qu'ils ont fait l'objet d'une réception avec réserves depuis levées.

Enfin, vous trouverez ci-joint le budget revu à la baisse lors de la réunion du 18 avril dernier, légèrement ajusté – à la baisse encore - pour conserver une cohérence de répartition entre les deux Sociétés Civiles.

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

Damien PAULY,
Directeur Délégué Administration de Biens



Copie aux membres du Conseil de Surveillance

Espagne - TENERIFFE I

CALENDRIER D'OCCUPATION 2019/2020

PERIODES
PERIODS
NUTZUNGSZEITEN

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

ARRIVEE

DEPART

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

sam 21 décembre 2019	1	sam 4 janvier 2020
sam 4 janvier 2020	2	sam 18 janvier 2020
sam 18 janvier 2020	3	sam 1 février 2020
sam 1 février 2020	4	sam 15 février 2020
sam 15 février 2020	5	sam 29 février 2020
sam 29 février 2020	6	sam 14 mars 2020
sam 14 mars 2020	7	sam 28 mars 2020
sam 28 mars 2020	8	sam 11 avril 2020
sam 11 avril 2020	9	sam 25 avril 2020
sam 25 avril 2020	10	sam 9 mai 2020

sam 20 juin 2020	14	sam 4 juillet 2020
sam 4 juillet 2020	15	sam 18 juillet 2020
sam 18 juillet 2020	16	sam 1 août 2020
sam 1 août 2020	17	sam 15 août 2020
sam 15 août 2020	18	sam 29 août 2020
sam 29 août 2020	19	sam 12 septembre 2020
sam 12 septembre 2020	20	sam 26 septembre 2020
sam 26 septembre 2020	21	sam 10 octobre 2020
sam 10 octobre 2020	22	sam 24 octobre 2020
sam 24 octobre 2020	23	sam 7 novembre 2020
sam 7 novembre 2020	24	sam 21 novembre 2020
sam 21 novembre 2020	25	sam 5 décembre 2020
sam 5 décembre 2020	PERIODE COLLECTIVE DEDIEE A LA LOCATION	sam 19 décembre 2020

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 2019/2020 *

	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 02 septembre 2019		
TOUSSAINT	Samedi 19 octobre au Dimanche 03 novembre 2019		
NOEL	Samedi 21 décembre 2019 au Dimanche 05 janvier 2020		
HIVER	Samedi 22 février au dimanche 08 mars 2020	Samedi 15 février au dimanche 1er mars 2020	Samedi 8 février au dimanche 23 février 2020
PRINTEMPS	Samedi 18 avril au dimanche 03 mai 2020	Samedi 11 avril au dimanche 26 avril 2020	Samedi 04 avril au dimanche 19 avril 2020
ETE	Samedi 04 juillet 2020		

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

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**

PRESIDENCE /COMMISSIONS	PRENOM NOM	ADRESSE	PERIODE
	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
Présidente	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
---	---

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 13 JUIN 2019

LISTE DES CANDIDATURES A L'ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA « SC CLUBHOTEL TENERIFFE »

NOUS VOUS INDIQUONS POUR INFORMATION LES NOMS DES ASSOCIES
AYANT FAIT ACTE DE CANDIDATURE AINSI QUE LEURS MOTIVATIONS

COORDONNEES	PERIODES	MOTIVATIONS
Monsieur MALARD Robert 51 Avenue de l'Agent Sarre 92700 COLOMBES	8 - 9 18 - 19 20 - 24	En tant que candidat de 'Marazulsauvegarde » : - Travailler en concertation avec le Conseil de Surveillance de TENERIFFE 2 - Permettre d'améliorer le confort de cette résidence - Mettre en place des moyens de sortir de la SCI - Contrôle de l'évolution des charges
Monsieur JEAN Yves 5 Les tilleuls Sente de la Plaqueette 27400 LOUVIERS	15 - 16	Nous constatons des conséquences néfastes des élus du dernier conseil de TENERIFFE 1 , sur les charges et sur les comptes des débiteurs. Ils cherchaient la faillite des sociétés... Il est nécessaire de collaborer avec le Conseil de TENERIFFE 2, de redresser la situation de TENERIFFE 1, de se séparer des débiteurs... Ayant été au conseil 6 ans, il est nécessaire de reprendre un approche constructive, raisonnable de la gestion de TENERIFFE 1.
Monsieur BILLIERE Bernard 29 rue des framboises 60520 LA CHAPELLE EN SERVAL	17 - 18	Multipropriétaire depuis 1981 et ancien cadre financier, j'aime profondément notre résidence comme tous ceux que je rencontre lors de mes séjours. Je souhaite mettre mes compétences au service de la résidence afin qu'elle soit gérée au mieux des intérêts de tous et dans le respect de nos statuts.
Monsieur DEMARES Joël 26 Avenue Albert Caquot, Cottage Park 12 35800 DINARD	2 - 3 4 - 5 - 6	Elu membre du Conseil de Surveillance de TENERIFFE 1, je partagerai les expériences de gestion et d'animation acquises dans une association de malades bien connu en Bretagne Pays de Loire « AHO - Hémochromatose », ainsi que l'expertise de secrétaire de Conseil de Surveillance d'un groupe d'entreprise, depuis 14 ans. Je m'engage à représenter tous les multipropriétaires de la SC TENERIFFE 1, à œuvrer loyalement pour que la transmission des périodes entre les générations se réalise aux mieux des intérêts de tous, en toute équité et transparence . Avec les membres du conseil élu nous serons particulièrement vigilants quant à la maîtrise des charges et à la communication des données de gestion. Je me présente en qualité de multipropriétaire, bénévole, désintéressé, fortement motivé pour contribuer à la pérennité de notre belle résidence. Je m'opposerai vigoureusement à tous ceux qui nous font supporter indûment leur charges et s'évertuent à déstabiliser, pour ne pas dire détruire, les SC au mépris de l'intérêt de la majorité d'entre nous, Je précise enfin que j'ai toujours réglé ponctuellement les charges de mes périodes et je certifie sur l'honneur que je suis en règle.

Monsieur BERGAMINO Jean-Christophe 8 Avenue de la Mouillère 45100 ORLEANS	16	Propriétaire d'une période depuis 30 ans, j'aime venir à MARAZUL passer mes vacances ; J'ai envie de laisser MARAZUL à mes enfants comme je l'ai trouvé à l'époque. Il faut maintenir son état et le faire évoluer. J'ai envie de contrôler, que tout se passe bien et que les tarifs des charges n'exploient pas.
Monsieur PREVOST Michel 3 rue montolivet 83630 AUPS	8	Multipropriétaire depuis 1986, ancien du Conseil de Surveillance Hyères Parc (que nous avons fait vendre), je reconnais que je me suis peu intéressé à la vie de ma résidence avant ma retraite (11 ans déjà) mais que maintenant je passe 3 mois à TENERIFFE, j'aime cette île et les canariens qui l'occupent, je pense que nous avons cette chance d'être « entre français » dans ce Clubhotel magnifique et que l'on peut encore l'améliorer et faire baisser les charges , si peu importante il y a 30 ans !
Monsieur ALBERT Philippe 55 rue du Général Giraud 56000 VANNES	22 – 23 24 – 25	De par mes anciennes fonctions, 20M € de constructions neuves/ an, maintenance 360.000 m² de bâtiment commerciaux, directeur de 150 personnes cadres techniques et en 15 ans président régional et vice-président national de l'association des ingénieurs territoriaux, je pense pouvoir apporter mes compétences au sein du conseil de surveillance de Ténériffe 1 et au bon fonctionnement de la SC CLUBHOTEL TENERIFFE, pour le bénéfice de l'ensemble des associés membre de Marazulsauvegarde.
Madame TOMAS- LACOSTE Agnes –Christine 12 rue d'Amsterdam Boîtes à lettres 32 75009 PARIS	21	Je me porte candidate pour exercer les fonctions de membre du Conseil de Surveillance étant associées à Clubhotel TENERIFFE depuis la 1 ^{er} heure (année 1978-1979). Je suis à jour de mes charges. Comme ma maman qui est venue tous les ans pendant plus de 20 ans, j'apprécie très vivement cette résidence très agréable et bien entretenue, comme j'ai pu le constater encore ces dernières années. Ayant exercé plusieurs fois les fonctions de financier et direction générale, dans le privé et le public, je voudrais apporter ma contribution à la collectivité pour que TENERIFFE reste un havre de bonheur.
Monsieur ROUSSEL Claude 12 rue de la Poterne Espace du palais 76000 ROUEN	1 - 5	Je suis à jour de mes charges. Je m'engage pour une équipe confiante et solidaire, à MARAZULSAUVEGARDE agissant dans l'intérêt général des résidents : – Maîtriser fermement la stabilité (charges multi) – Conforter la devise de la directrice GALOMAR (qualité qualité qualité) – TENERIFFE 1 et TENERIFFE 2 même rationalisation, il faut unir pour commander
Monsieur FAMELART Claude MARAZUL DEL SUD 38670 ADEJE Espagne	17	A jour de mes charges, je suis multipropriétaire depuis 1978. Retraité, ancien cadre du groupe ELF (directeur filiale) et cofondateur de MARAZULSAUVEGARDE, je souhaite apporter mon expérience afin d'éliminer les débiteurs et gérer TENERIFFE 1 dans le respect des budgets. Habitant MARAZUL, je serais présent sur place pour aider les membres du conseil de Surveillance. Membre de MARAZULSAUVEGARDE.
Monsieur D'HUGLEVILLE Eric 18 Rue Roger Fosse 76720 AUFFAY	5	Fort d'une présence à Marazul depuis 1995 et d'une connaissance de l'immobilier, de l'assurance et du domaine financier, je souhaite continuer au développement de notre belle résidence et aussi à mieux l'adapter aux exigences de notre XXI ^e siècle et aux demandes de nos enfants et petits-enfants, pour qu'il viennent. Soutien à Marazulsauvegarde.

Monsieur EPREMIAN Philippe Castel des Sources 500 chemin des Quatre Sources 84530 VILLELAURE	8	Ayant hérité fin 2018 des parts sociales de mon père décédé, âgé de 49 ans, enthousiaste et motivé à continuer de profiter de cette belle résidence sur cette île magnifique, je souhaite m'investir dans la direction et la gestion de cette SC. Mon expérience professionnelle dans la gestion budgétaire et administrative depuis plus de 20 pourrait être un atout pour ma candidature et ma participation aux débats préparatoires aux AG.
Madame CHEVALIER Corinne 261 Avenue des sept Bonniers 1190 FOREST Belgique	15	J'ai 62 ans et je suis toujours en activité, j'exerce la profession de directrice et comptable au sein d'une école qui comprend une école maternelle, primaire, un collège, un lycée et un internat (1450 élèves) De plus je suis belge et de nombreux multipropriétaires habitent en dehors de la France , je souhaiterais être leur porte-parole et attirer de nouveaux multipropriétaires qui auront envie de s'investir à long terme à Marazul. Il est vraiment important que notre patrimoine fructifie mais qu'il ne soit pas « bradé », nous devons tout faire pour maîtriser les dépenses de fonctionnement et trouver un juste équilibre sans léser aucun intervenant (acheteur, vendeur, locataires, propriétaires ...) Il est vrai qu'il faut respecter l'équilibre entre les générations en ce qui concerne les activités proposées mais il faut impérativement offrir à l'avenir plus de services aux jeunes afin de les fidéliser et de leur donner envie de revenir et d'investir. Ils sont nos clients de demain. Il est aussi essentiel de maintenir une bonne entente entre les propriétaires et les multipropriétaires, d'améliorer le dialogue afin de le rendre plus constructif tout en respectant les besoins et les attentes de chacun. J'ai déjà fait partie pendant 3 ans du conseil de surveillance de Ténériffe 1 et j'aimerais continuer à être une partenaire constructive afin d'apporter peut-être de nouvelles idées, de participer à de nouveaux projets pour rendre Marazul encore plus agréable à vivre.
Monsieur SAVARIAU Jean Pierre 4 route de marans 79210 SAINT HILAIRE LA PALUD	02	Veiller à l'adéquation des mesures prises ou à prendre pour : - Améliorer le taux d'occupation du site - Encaisser au plus vite les créances anciennes des débiteurs indécidés - Maintenir les charges à un niveau raisonnable tout en préservant le standing du site - Permettre les opérations de cessions ou d'échanges des multipropriétaires qui souhaitent réaliser de tels opérations
Indivision DASSORI Monsieur DASSORI Francis 4 rue Auguste Benamou 92270 BOIS COLOMBES	18	Pour pouvoir contrôler les montants des charges et la location de nos périodes.

Grand Rental
Forum de Grenelle
5 rue de la Croix nivert
75015 PARIS



Transport en commun à proximité :

Métro ligne 6: sortie Cambronne

Métro ligne 6, 8 et 10 : sortie Motte-Picquet Grenelle

Ligne de métro depuis les gares :

Gare du Nord : RER B direction Saint Remy les Chevreuse, changement à Denfert Rochereau, prendre la ligne 6 (dir : Charles de Gaulle étoile) sortir à Cambronne.

Gare de l'Est : Ligne 4 (dir : Mairie de Montrouge) changement à Strasbourg Saint Denis prendre la ligne 8 et sortir à Motte Picquet Grenelle

Ligne 4 (dir : Mairie de Montrouge) changement à Odéon, prendre la ligne 10 et sortir à Motte-Picquet-Grenelle

Gare D'Austerlitz : ligne 10 (dir : Boulogne pont de Saint Cloud) sortir à Motte Picquet Grenelle

Gare Montparnasse : Ligne 6 (dir : Charles de Gaulle étoile) sortir à Cambronne

Gare de Lyon : Ligne 14 (dir : St Lazare) changement à Madeleine, prendre la ligne 8 et sortir à Motte-Picquet-Grenelle

Gare Saint Lazare : Ligne 12 (dir : Mairie d'Issy) changement à Madeleine, prendre la ligne 8 et sortir à Motte-Picquet-Grenelle