

Chère Madame, Cher Monsieur,

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

Judi 13 juin 2019 à 13h30

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

**Au Forum 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 les nom et prénom du mandataire.

Modalités d'émargements :

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

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

➤ **Ordre du jour et texte des résolutions**

- *Approbation des comptes de l'exercice 2017/2018*

En cas d'approbation des résolutions 1 et 2, l'insuffisance à appeler aux associés sera de 32 454,10 € (237 219,78 – 204 765,68).

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 **1 570 238,78 €** pour un budget voté correspondant de **1 333 019,00 €**,
- constate de fait une insuffisance d'appel de charges de **237 219,78 €**,
- approuve ces dépenses et décide d'appeler l'insuffisance de l'exercice 2017/2018 aux associés.

S.G.R.T. SARL

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



Résolution 2

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

- décide de **restituer** les plans de financement d'un montant de **204 765,68 €** appelés de la façon suivantes :

. « budget 2016/2017 »	189 559,05 €
. « insuffisance 2014/2015 »	577,73 €
. « provision associés débiteurs 2014/2015 »	14 628,90 €

Cette résolution est conditionnée à l'approbation de la résolution précédente.

Résolution 3

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 4

La collectivité des associés, après avoir pris connaissance du rapport de gérance présenté par **S.G.R.T.**, 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 5

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.

○ Approbation du budget de l'exercice 2019/2020

Résolution 6

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 **1 466 580,00 €**.

Résolution 7

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 **28 000,00 €**.

Résolution 8

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 **28 600,00 €**.

Résolution 9

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 **10 000,00 €**.

Résolution 10

(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 **1 580,00 €**.



Résolution 11

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 **83 000,00 €**.

○ Questions diverses

Résolution 12

La collectivité des associés, connaissance prise du rapport de gérance, décide de porter le taux de couverture de la provision pour charges impayées, attachée aux « ex-associés » à 64 % à partir de l'exercice 2019/2020.

○ Approbation des mesures de recouvrement

Résolution 13

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

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

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

Résolution 14

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

Résolution 15

Suite à la demande de retrait de Monsieur DUDIGNAC Jean Pierre, titulaires de :

- 12 parts donnant droit à la jouissance de l'appartement 01A07 en période 17,
- 12 parts donnant droit à la jouissance de l'appartement 05A03 en période 17,

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

Résolution 16

Suite à la demande de retrait de Monsieur JOSQUIN Bertrand, titulaire de 14 parts donnant droit à la jouissance de l'appartement 05B17 en période 8, par courrier recommandé avec accusé de réception, la collectivité des Associés autorise le retrait total de la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE 2.



Résolution 17

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

○ Résolution à la demande du Conseil de Surveillance

Résolution 18

« La collectivité des associés autorise la société GALOMAR BLEU à se porter acquéreur à la valeur nominale les groupes de parts auprès d'associés ayant engagé les démarches de demande de retrait par voie judiciaire ou notariée, encadrées par l'article 19-1 de la loi n°86-18 du 6 janvier 1986, en cas d'accord, il est rappelé que l'associé vendeur doit être à jour de ses obligations vis-à-vis de la Société Civile, notamment être à jour de ses charges. Etant précisé que le même dispositif devra au préalable être soumis à la collectivité des associés de la Société Civile CLUBHOTEL TENERIFFE (1), associée de la société GALOMAR BLEU. »

Annexes

- Formulaire de vote par correspondance
- Formulaire « POUVOIR »
- Note de la présidente du Conseil de Surveillance
- Rapport de Gérance
- Bilan social exercice 2017/2018
- Etat des dépenses 2017/2018
- Budget 2019/2020
- Rapport de Monsieur HUBERT Contrôleur Financier
- Calendrier d'occupation 2019/2020
- Liste des membres du 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.

S.G.R.T. SARL

L'ARTOIS - Espace du Pont de Flandres - 11, rue de Cambrai - 75947 PARIS Cedex 19

Société à Responsabilité Limitée au Capital de 153 085,80 €

317 454 122 RCS PARIS - SIRET 317 454 122 00225 - APE 6832A

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

Monsieur Jean François HUBERT 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 17 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)	65,66 %	64,80 %	+1,33
Eté (23/06/2018 au 08/12/2018)	54,04 %	54,12 %	-0,15
Fréquentation globale	59,09 %	58,76 %	+0,56

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

Budget 2017/2018 à liquider 1 333 019,00

Dépenses 2017/2018 réalisées 1 570 238,78

Ecart : -237 219,78

L'insuffisance budgétaire de l'exercice, d'un montant de 237 219,78 € sera appelée aux associés avec l'appel de charges 2019/2020.

- Restitution plan de financement

En accord avec votre conseil de surveillance il a été décidé de restituer les plans de financement appelés antérieurement au titre de :

Budget	189 559,05	Exercice 2016/2017
Insuffisance	577,73	Exercice 2014/2015
Provision associés débiteurs	14 628,90	Exercice 2014/2015
	<hr/>	
Total :	204 765,68	

Les plans de financement d'un montant global de 204 765,68 € seront restitués aux associés avec l'appel de charges 2019/2020.

Globalement, en cas d'approbation des résolutions 1 et 2, il sera appelé aux associés au titre de l'exercice 2017/2018, la somme de 32 454,10 €.



I – DEPENSES DE FONCTIONNEMENT : 1 299 945,06 €

1.1 - Charges de Copropriété

Les dépenses de ce poste s'élèvent à 300 866,00 € contre 308 280,98 € l'an dernier et s'inscrivent dans le budget de 345 000,00 €.

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

Ces charges de copropriété se présentent comme suit :

1 ^{er} étage soit, 26 appartements, soit	5,33
4 ^{ème} étage soit, 29 appartements, soit	5,94
5 ^{ème} étage soit, 30 appartements, soit	6,15
6 ^{ème} étage soit, 14 appartements, soit	2,87
<u>99</u>	<u>20,29</u>
<u>A - FONCTIONNEMENT</u>	
- salaires et charges	49 462,25
- électricité des parties communes	12 221,85
- eau et production d'eau chaude	10 848,16
- conservation des biens meubles et immeubles	105 026,09
- contrats d'entretien et abonnements	12 221,85
- ascenseurs	13 714,50
- assurances	5 907,23
- frais de gestion	24 362,16
	<u>233 764,09</u>
<u>B - TRAVAUX</u>	
- provision travaux	24 807,05
<u>C - ELECTRICITE, EAU PARTIE PRIVATIVE</u>	
- électricité	16 290,13
- eau	28 929,00
<u>D – ANNULATION QUOTE-PART 06B32</u>	
- charges de fonctionnement	-2 410,93
- travaux	-256,29
- électricité partie privative	-154,05
- eau	-103,00
TOTAL COPROPRIETE	300 866,00

1.2 - Charges de l'Immeuble

Mobilier et matériel de remplacement

Ces dépenses s'élèvent à 6 497,44 € pour un budget de 16 000,00 € et correspondent à :

- achats de vaisselle	739,13
- achat d'électroménager	1 357,25
- remplacement de pomme de douche	197,09
- matériel de couture	590,88
- petit appareil électroménager (cafetière, fer vapeur, ...)	1 222,80
- matériel d'équipement (séchoirs, protège matelas, ...).....	1 772,41
- divers (télécommande, téléphone, ...)	780,80
Sous déduction des contributions encaissées sur l'exercice.....	-162,92

Produits d'entretien

Les dépenses de ce poste se sont élevées à 11 036,41 € pour un budget de 11 000,00 €.

Lavage du linge

Les dépenses de blanchissage se sont élevées à 51 028,41 € pour un budget de 50 000,00 € 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 Ataide 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	248 817,78	225 651,19	+10,27
- charges sociales	89 874,62	95 979,37	-6,36
- frais de ménages	151 197,78	141 251,44	+7,04
- contributions ménages	-9 953,85	-10 052,08	-0,98
- uniformes du personnel	973,49	393,21	+147,57
	<u>480 909,82</u>	<u>453 223,13</u>	<u>+6,11</u>
- locations	-30 965,63	-41 743,18	-25,82
	<u>449 944,19</u>	<u>411 479,95</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. Quoiqu'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 558,39 € contre 359,54 € en 2017.

D'autre part la société GALOMAR BLEU a été taxé pour la première fois cette année sur l'Impôts Activité Economique (I.A.E.). La quote-part incombant à votre société s'élève à la somme de 24 204,07 €. 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 78 927,43 €.

Petites fournitures et travaux de maintenance

L'ensemble des dépenses de ce poste s'élève à 28 724,51 € et sont constantes par rapport à 2016/2017. Cette somme se répartit de la façon suivante :

- achats de petites fournitures, outillage, peinture.....	24 093,43
- travaux de maintenance appartements	481,34
- travaux de maintenance bureautique et informatique	4 219,50
Sous déduction des contributions encaissées sur l'exercice.....	-69,76

Animation

Ces frais s'élèvent à 65 292,53 € et se décomposent comme suit :

- salaires et charges de l'animateur	5 623,96
- frais divers animation.....	59 668,57
. pots d'accueil arrivées	2 840,56
. réunions multipropriétaires.....	2 820,74
. musiciens.....	4 513,97
. achat matériel animation, jeux.....	4 376,62
. repas et déplacements des animateurs	2 970,11
. animations diverses	3 067,14
. prestation animation extérieure	39 079,43

Secouriste piscine – entretien résidence / flipper

Les dépenses de ce poste s'élèvent à 45 522,33 €. Elles se répartissent de la façon suivante :

- au titre de la résidence.....	18 395,88
- au titre du flipper.....	27 126,45

Assurances

Vos polices d'assurance s'élèvent à 10 585,33 € pour un budget de 13 000,00 € et correspondent à l'assurance multirisque habitation contenu, et maintenance coffre-fort, soit un coût moyen par appartement de 108,01 €.

Affranchissements et télécommunications

Ces dépenses s'élèvent à 16 004,31 € et sont en augmentation du fait d'une très nette dégradation des contributions encaissées (-2 744,34 € soit 31,57 %) mais également au remplacement de matériel (2 683,58 €).

- téléphone administratif et courriers.....	8 694,09
- téléphone matériel	2 683,58
- accès réseau	2 173,59
- wifi	8 400,99
- contributions.....	-5 947,94

Divers

Nous vous rappelons que suite à une demande des membres du conseil de surveillance le budget alloué de 33 538,00 € pour ce poste est composé de plusieurs natures de dépenses prédéfinies.

Ainsi les frais d'un montant de 18 705,90 € s'expliquent de la manière suivante :

	DEPENSES	BUDGET
frais bancaires <i>(commissions TPE, découverts, virements, chèques, ...)</i>	2 435,99	3 500,00
fournitures de bureau	3 200,67	11 500,00
frais divers	2 443,41	4 900,00
frais de déplacements <i>(sur site, France et réunion)</i>	5 683,66	7 000,00
relations publiques	4 900,47	4 988,00
frais d'actes (bénéficiaire effectif)	54,42	0,00
contributions	- 12,72	0,00
charges de copropriété réserve	**	1 650,00
Total	18 705,90	33 538,00

** 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 676,64 € 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 11 209,59 € :

- loyer bureau et réserve sous-sol	10 459,36
- impôts locaux des locaux	750,23

Loyer hébergement chef réception et animation

Le budget alloué à ce poste est de 6 364,00 €. Aucune dépense n'ayant été engagée il est restitué.

1.3 - Frais d'Administration

Ils s'élèvent à 205 600,68 € contre 221 808,68 € l'an passé et se répartissent de la façon suivante :

Honoraires de gérance

Ils s'élèvent à 117 458,02 € et sont conformes à la convention de prestations de services en vigueur.

Honoraires et frais du contrôleur (Monsieur Jean-François HUBERT)

Ce poste s'élève à 10 617,00 € et correspond à :

- provision honoraire exercice 2017/2018.....	7 704,00
- honoraire exceptionnel assistance au conseil de surveillance.....	720,00
- honoraire exceptionnel assistance assemblée pour vente forcée.....	1 440,00
- provision frais de déplacements exercice 2017/2018.....	600,00
- solde frais de déplacements et honoraire exercice 2016/2017	153,00

Frais de conseil de surveillance

Les frais de tenue du conseil de surveillance s'élèvent à 2 569,11 €. Il s'agit de :

- conseil de surveillance 25/07/2018 (location salle)	400,00
- autre réunion (location salle).....	640,00
- déplacements membres du conseil	744,10
- déplacements directeur de site	785,01

Frais d'assemblée générale

Globalement les dépenses de ce chapitre s'élèvent à 16 202,44 €.

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 3 472,15 € :

- reproduction et routage procès-verbal.....	2 069,52
- affranchissement procès-verbal.....	1 402,63

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 9 244,41 € :

- reproduction et routage convocation.....	3 943,15
- affranchissement convocation.....	3 486,26
- 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 3 375,48 €.

Honoraires et frais GALOMAR

Ces dépenses s'élèvent à 30 585,34 € et correspondent à :

- M. Jean François HUBERT, honoraires et déplacement expert-comptable	21 790,33
- INGESA, chargé du droit social.....	3 008,54
- MARIANA, traduction	647,83
- M. Pascal BALAGUER, expert social des Français à l'étranger.....	3 047,24
- M. OTERO, avocat	2 042,84
- AXESOR.....	5,79
- SANTIAGO SOBRINO, notaire.....	42,77

Frais de recouvrement

Les frais de recouvrement s'élèvent à 21 559,35 € 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

Nous vous rappelons que conformément à la loi du 6 janvier 1986, modifiée par la loi du 22 juillet 2009 – article 19-1, tout associé peut désormais demander en justice son retrait de la SC CLUBHOTEL TENERIFFE 2 pour justes motifs.

Les honoraires et frais engagés auprès des huissiers et avocats dans le cadre de ces procédures de retraits judiciaires ou notariés en cours survenus sur l'exercice s'élèvent à 8 963,42 €, alors que l'an passé ils étaient de 6 349,49 €.

Charges suite retraits associés

Pour mémoire, 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 2 354,00 € et le détail est indiqué dans le tableau parts détenues par la société civile présenté au paragraphe « INFORMATIONS AUX ASSOCIES – Demande de retrait » à la fin du présent rapport de gérance.

Pour mémoire l'an passé le coût se chiffrait à la somme de 4 475,00 €.

D'autre part la valeur de ces parts est inscrite en immobilisation financière à l'actif du bilan pour un total de 521,76 €.

II – DEPENSES TRAVAUX : 64 964,90 €

Gros entretien

Ce poste s'élève à 55 417,26 € et correspond à la quote-part de votre société sur le coût des travaux suivants :

- changement des parquets.....	37 505,70
- réfection peinture	17 911,56

Remplacement matériel

Ce poste s'élève à 9 547,64 € et correspond à la quote-part de votre société sur le remplacement du matériel suivant dans les appartements :

- plaids	1 307,42
- rideaux.....	4 443,93
- téléviseurs.....	1 498,09
- électroménager	2 298,20

III – COMPTES HORS BUDGET : 215 545,82 €

Ils se décomposent en deux chapitres :

Divers

Ce chapitre débiteur de 213 175,06 € comprend six postes.

✓ Frais divers

Les produits et charges divers de gestion courante au titre de cet exercice représentent 229,99 €.

✓ Honoraires divers

Une somme de 2 000,00 € 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 26 avril 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 11 349,96 € relatif à l'organisation de l'assemblée, se détaillant comme suit :

- reproduction et routage convocation AGE	3 103,56
- affranchissement convocation AGE.....	2 012,91
- location salle de l'AGE	3 295,80
- reproduction et routage procès-verbal AGE.....	1 178,47
- affranchissement procès-verbal AGE.....	1 759,22

L'assemblée générale s'est donc tenue le 26 avril 2018 et la majorité des associés a décidé d'effectuer la vente forcée extra-judiciaire.

Les frais relatifs à cette vente forcée du 30 juin 2018 représentent un coût de 44 596,00 € et concernent :

- envoi de sommation aux associés des lots concernés.....	9 548,00
- envoi de notification de vente	9 548,00
- cahier des charges des lots concernés.....	20 000,00
- honoraire journée de vente	2 000,00
- location salle.....	3 500,00

Globalement, les dépenses représentent la somme de 55 945,96 €.

Indicateurs de la vente forcée du 30 juin 2018

- ▶ **119 associés** concernés soit 7,8% de tous les associés
- ▶ **154 lots** périodes dont 75 lots achetés par Galomar Bleu à la valeur nominale
- ▶ **49k€** d'encaissement de prix de vente le 30/06/18
- ▶ **1 027k€** de créances restantes relatives aux lots concernés soit **60%** des impayés
- ▶ **87k€** d'appel de charges (exercice 18/19)
- ▶ **1 720 parts** sociales représentant **6,6%** du capital

✓ Créances irrécouvrables

Parmi les lots vendus à la vente forcée du 30 juin 2018, 40 dossiers sont identifiés comme irrécouvrables à l'issue des procédures judiciaires menées et infructueuses. Le montant de la dette de ces derniers constitue une créance irrécouvrable de 386 861,09 €. A ce titre cette somme a été comptabilisée en perte sur l'exercice.

✓ Reprise provision sur créances irrécouvrables

Nous vous rappelons qu'une provision associés débiteurs a été constituée depuis de nombreuses années et qu'elle est réajustée à chaque exercice en fonction de l'évolution de la masse des associés débiteurs.

Suite au passage en perte des impayés irrécouvrables, nous avons procédé à la reprise de la provision qui avait été comptabilisée jusqu'au 30 novembre 2017 pour ces associés débiteurs, qui s'élève à 201 712,00 €.

Ainsi au final l'impact net du passage en perte des dossiers irrécouvrables est de 185 149,09 € sur cet exercice (perte de 386 861,09 € diminuée de la reprise de provision déjà constituée de 201 712,00 €).

✓ Reprise provision ex-associés débiteurs

Comme cela vous a été précisé in supra dans le présent rapport de gérance, un retraitement des associés a été effectué sur cet exercice suite à la tenue de la vente forcée du 30 juin 2018. Les dossiers des associés proposés à la vente et dont la totalité des lots a trouvé preneur sont maintenant considérés comme des « ex-associés ». Le montant de la dette relative à ces dossiers est donc maintenant comptabilisé en « débiteurs divers » à l'actif du bilan et représente la somme de 640 293,49 €. Par contre étant encore potentiellement solvables, des actions sont toujours menées pour recouvrer les sommes dues. Ils sont au nombre de 79. Compte tenu de la provision déjà constituée pour ces associés, cette année c'est une reprise de provision de 29 690,00 € qui a été comptabilisée dans les comptes de l'exercice.

In fine la provision « ex-associés débiteurs » cumulée au 30 novembre 2018 et inscrite au passif du bilan représente 326 524,00 € et couvre à hauteur de 51,00 % la dette globale de ces débiteurs.

Charges appartement 06B32

Les charges relatives à cet appartement s'élèvent à 2 370,76 €.

- dépenses réalisées directement par GALOMAR :
 - . impôts locaux pour 379,48 €
- dépenses réalisées via MARAZUL DEL SUR :
 - . appels de copropriété (fonctionnement et travaux) pour 1 816,24 €
 - . eau pour 70,14 €
 - . électricité pour 104,90 €

IV – PROVISION ASSOCIES DEBITEURS

La reprise de provision « associés débiteurs » constatée sur l'exercice 2017/2018 est de 10 217,00 €. 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 355 628,00 € 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 CONSTITUÉE	DOTATION OU REPRISE EXERCICE	COUT PAR PART POUR L'EXERCICE	PROVISION CUMULÉE A CHAQUE FIN D'EXERCICE	COUT PAR PART CUMULÉ	TAUX DE COUVERTURE PROVISION PAR RAPPORT DEBITEURS (base du calcul)
1997/1998	59 912,46				2,43	
1998/1999		10 518,98	0,43	70 431,44	2,86	
1999/2000		10 976,33	0,45	81 407,78	3,30	
2000/2001		14 940,00	0,61	96 347,78	3,91	
2001/2002		15 902,22	0,65	112 250,00	4,56	56,67%
2002/2003		27 665,00	1,12	139 915,00	5,68	56,98%
2003/2004		-128,00	-0,01	139 787,00	5,67	61,89%
2004/2005		15 203,00	0,62	154 990,00	6,29	58,39%
2005/2006		20 657,00	0,84	175 647,00	7,13	57,60%
2006/2007		14 539,00	0,59	190 186,00	7,72	54,67%
2007/2008		0,00	0,00	190 186,00	7,72	
2008/2009		23 636,00	0,96	213 822,00	8,68	20,76%
2009/2010		235 777,00	9,57	449 599,00	18,25	55,09%
2010/2011		170 000,00	6,90	619 599,00	25,15	50,54%
2011/2012		51 623,00	2,10	671 222,00	27,24	51,00%
2012/2013		7 510,00	0,30	678 732,00	27,55	51,00%
2013/2014		139 589,00	5,67	818 321,00	33,21	51,00%
2014/2015		97 526,00	3,96	915 847,00	37,17	51,00%
2015/2016		-8 282,00	-0,34	907 565,00	36,83	51,00%
2016/2017		16 206,00	0,66	923 771,00	37,49	51,00%
2017/2018		-10 217,00	-0,41	355 628,00	14,43	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 1 375 715,00 € et concerne :

- le budget de fonctionnement 1 322 715,00
- le budget de gros entretien 28 000,00
- le budget de remplacement matériel 25 000,00

C - EXERCICE 2019/2020

Le budget soumis à votre approbation pour l'exercice 2019/2020 s'élève à 1 617 760,00 €.

Budget de fonctionnement

Le budget de fonctionnement proposé pour l'exercice 2019/2020 s'élève à 1 466 580,00 € soit une augmentation de 10,88 % par rapport au budget voté pour l'exercice 2018/2019 et de 12,82 % par rapport au réalisé 2017/2018.

Budget gros entretien

Le budget proposé s'élève à 28 000,00 € et correspond à :

- remplacement parquets et carrelage de certains appartements 28 000,00

Budget gros travaux

Le budget proposé s'élève à 28 600,00 € et correspond à la quote-part dans la remise à niveau des deux appartements témoin.

Budget remplacement matériel

Le budget proposé s'élève à 10 000,00 € 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 1 580,00 € et correspond à :

- l'acquisition de mixeurs 1 580,00

Budget provision associés débiteurs

Le montant alloué à la provision associés débiteurs et proposé pour l'exercice 2019/2020 est de 83 000,00 €.

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 502 648,59 € et représente 31,07 % 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 2**

- 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	Lots/périodes		Nombre de parts	Valeur des parts	Charges suite retraits
2012/2013	ALLAYS	02019719	25/04/2013 (retrait judiciaire)	04A25	2	11		-149,00
				04A29	3	11		-149,00
				05A21	7	12		-135,00
					34	50,16		
2012/2013	AMOYEL	02000313	13/09/2012 (retrait judiciaire)	04B31	17	13		68,00
						13	19,76	
Total exercice				4 lots		47	69,92	
Situation au 30 novembre 2013				4 lots		47	69,92	
2013/2014	THIRE	02030347	06/04/2012 (retrait judiciaire)	05B30	6	13		-624,00
						13	1,00	
2013/2014	DE FRAITEUR	02008117	30/01/2014 (retrait judiciaire)	01B33	25	10		-290,00
						10	15,20	
2013/2014	DRIEU	02013653	06/03/2014 (retrait judiciaire)	01A08	7	12		-203,00
						12	1,00	
2013/2014	REMY	02016391	03/04/2014 (retrait judiciaire)	04B16	14	9		-542,00
						9	13,68	
2013/2014	BOTTIER	02008092	05/06/2014 (retrait judiciaire)	04A25	20	8		-192,00
						8	13,68	
Total exercice				5 lots		52	44,56	
Situation au 30 novembre 2014				9 lots		99	114,48	
2014/2015	MARCESCHE	02028271	22/01/2015 (retrait judiciaire)	05A12	19	8		-476,00
						8	1,00	
2014/2015	BELLET	02034032	29/04/2015 (retrait judiciaire)	01A05	7	12		-203,00
						12	18,24	
2014/2015	POLETTI	02031433	05/06/2015 (retrait judiciaire)	01B30	26	11		-25,00
						11	1,00	
2014/2015	INDIV. SOUTOUL	02000316	24/07/2015 (retrait notarié)	04A03	24	8		-159,00
				04A28	8	13		-70,00
						21	31,92	
2014/2015	INDIV. DARTOIS	02019825	12/11/2015 (retrait judiciaire)	01A20	22	6		-472,00
						6	9,12	
Total exercice				6 lots		58	61,28	
Situation au 30 novembre 2015				15 lots		157	175,76	

Exercice	Associés		Date	Lots/périodes		Nombre de parts	Valeur des parts	Charges suite retraits
Situation au 30 novembre 2015				15 lots		157	175,76	
2015/2016	INDIV. ROISIN	02009895	03/12/2015 (retrait judiciaire)	01A24	10	10		297,00
						10	15,24	
2015/2016	INDIV. DELANATTE	02046340	21/01/2016 (retrait judiciaire)	04A26	20	8		-299,00
						8	12,16	
2015/2016	INDIV. LEVI	02020921	26/02/2016 (retrait notarié)	01A25	26	10		100,00
						10	152,00	
2015/2016	INDIV. PRIEUR	02000670	07/04/2016 (retrait judiciaire)	01A21	20	8		-16,00
						8	1,00	
2015/2016	INDIV. PERIGAUD	02033341	07/04/2016 (retrait judiciaire)	01A10	26	10		173,00
				06A08	25	9		-179,00
						19	1,00	
2015/2016	INDIV. PETILLAT	02013419	10/05/2016 (retrait notarié)	01A22	25	9		-324,00
						9	13,68	
2015/2016	INDIV. DUPRE	02025084	30/06/2016 (retrait judiciaire)	01A07	10	10		-155,00
						10	1,00	
2015/2016	ROBERT	02020661	29/09/2016 (retrait judiciaire)	01A24	26	10		-6,00
				05A24	6	12		-557,00
						22	1,00	
Total exercice				10 lots		96	197,08	
Situation au 30 novembre 2016				25 lots		253	372,84	
2016/2017	PETIT	02037554	23/03/2017 (retrait judiciaire)	06A22	26	10		-552,00
						10	1,00	
2016/2017	KIRCHHOFER	02015889	23/05/2017 (retrait judiciaire)	05A28	1	19		-771,00
						19	1,00	
2016/2017	INDIV. TINDY	02027991	15/03/2017 (retrait notarié)	05A02	10	10		-155,00
						10	15,20	
2016/2017	INDIV. GERMAIN	02008178	07/07/2017 (retrait judiciaire)	04A23	20	8		267,00
						8	12,16	
2016/2017	INDIV. SMADJA	02035895	11/07/2017 (retrait notarié)	05A24	8	13		341,00
				05A24	19	8		374,00
				06A04	16	11		525,00
				06A04	17	12		539,00
						44	66,88	
Total exercice				8 lots		91	96,24	
Situation au 30 novembre 2017				33 lots		344	469,08	
2017/2018	INDIV. LANGENBACH	02045498	14/03/2018 (retrait judiciaire)	04A22	9	13		562,00
				04A23	9	13		668,00
						26	39,00	
2017/2018	INDIV. GOURRY	02029570	15/05/2018 (retrait judiciaire)	05A27	25	9		435,00
						9	13,68	
Total exercice				3 lots		35	52,68	
Situation au 30 novembre 2018				36 lots		379	521,76	-2 354,00

Provision associés débiteurs

L'insuffisance de couverture des impayés a débattu lors du conseil de surveillance et diverses propositions ont été faite afin de faire évoluer la méthode de calcul de la provision associés débiteurs.

Au final et avec l'accord du conseil de surveillance il a été décidé dans un premier temps de maintenir le taux de couverture à 51 % pour les dettes des associés et d'augmenter progressivement celui appliqué aux ex-associés pour le porter à 90 % d'ici l'exercice

2021/2022. Vous trouverez dans le tableau ci-dessus une simulation pour les exercices à venir pour une base à date de débiteurs constante :

nature dette	base provision	Tx	17/18	Tx	18/19	Tx	19/20	Tx	20/21	Tx	21/22
associés	697 311,00	0,51	355 628,61	0,51	355 628,61	0,51	355 628,61	0,51	355 628,61	0,51	355 628,61
ex-associés	640 243,00	0,51	326 523,93	0,51	326 523,93	0,64	409 755,52	0,77	492 987,11	0,90	576 218,70
Provision simulée à la clôture			682 152,54	682 152,54		765 384,13		848 615,72		931 847,31	
Provision N-1 :				682 152,54		682 152,54		765 384,13		848 615,72	
Dotation exercice :				0,00		83 231,59		83 231,59		83 231,59	

SC CLUBHOTEL TENERIFFE 2

BILAN AU 30.11.2018

ACTIF	2017/2018	2016/2017
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		
. Frais d'établissement	1 791,80	1 791,80
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
. Immeuble, mobilier et agencement	4 033 976,56	4 033 976,56
. Rénovation	492 450,46	492 450,46
. Rénovation des appartements	5 908 853,52	5 908 853,52
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		
. Titres de participation SL GALOMAR : valeur nominale	2 043,44	2 043,44
. Titres de participation SL GALOMAR : appels de fonds	21 340,43	21 340,43
. Achats parts propres (périodes 11,13)	2 411,74	2 411,74
. Parts détenues par la SC (retraits associés)	521,76	469,08
SOUS TOTAL	10 463 389,71	10 463 337,03
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	16 027,00	16 027,00
AUTRES CREANCES		
. Fournisseurs débiteurs		25 000,50
. Associés débiteurs	728 792,38	1 845 803,18
. Associés, charges à répartir	1 570 238,78	1 254 462,36
. Associés, insuffisance appel charges 1ère catégorie	16 206,00	163 483,28
. Associés, insuffisance appel charges 2ème catégorie		5 186,20
. Associés, insuffisance appel charges 3ème catégorie	139 870,01	140 078,12
. Galomar bleu, solde impôts locaux	6 444,03	8 616,88
. Galomar bleu, solde fonctionnement		28 118,97
. Débiteurs divers	671 026,36	27 251,32
. Produits à recevoir	49 238,29	
SOUS TOTAL	3 197 842,85	3 514 027,81
DISPONIBILITE		
. Banque	79 617,05	321 066,06
. Banque - Provision	407 284,00	
SOUS TOTAL	486 901,05	321 066,06
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	47 831,81	29 154,76
TOTAL	14 195 965,42	14 327 585,66

SC CLUBHOTEL TENERIFFE 2

BILAN AU 30.11.2018

PASSIF	2017/2018	2016/2017
CAPITAL ET RESERVES		
. Capital	39 975,20	39 975,20
. Appels de fonds complémentaires	3 995 793,20	3 995 793,20
. Appels de fonds SL GALOMAR Titres de participation	2 043,44	2 043,44
. Appels de fonds SL GALOMAR Réserve	21 340,43	21 340,43
. Appels de fonds parts périodes 11,13	2 411,74	2 411,74
. Appels de fonds rénovation	492 450,46	492 450,46
. Appels de fonds rénovation des appartements	5 908 853,52	5 908 853,52
SOUS-TOTAL	10 462 867,99	10 462 867,99
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
. Associés débiteurs	682 152,00	923 771,00
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERS		
. Fonds de roulement	502 648,59	502 648,59
. Plan de financement	404 718,53	204 765,68
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES		
. Fournisseurs		10 912,01
. Fournisseurs, factures non parvenues	19 187,81	19 066,50
AUTRES DETTES		
. Associés créditeurs	40 648,21	25 590,02
. Associés, provisions sur charges à répartir	1 333 019,00	1 263 727,00
. Associés, excédent appel charges 1ère catégorie	427 564,01	636 490,63
. Associés, excédent appel charges 2ème catégorie	15 643,34	
. Associés, remboursement charges liées à l'occupation à effectuer	129 417,30	131 311,79
. Galomar bleu, solde fonctionnement	29 215,19	
. Associés, provision pour investissements futurs	132 779,13	132 779,13
. Associés, en attente	634,00	
. Créditeurs divers	15 470,32	13 655,32
SOUS TOTAL	3 733 097,43	3 864 717,67
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		0,00
TOTAL	14 195 965,42	14 327 585,66

SC CLUBHOTEL TENERIFFE 2

CHARGES A REPARTIR

Nbre appartements 98
Nbre lots périodes 2254

I-DEPENSES DE FONCTIONNEMENT

1.1-CHARGES DE COPROPRIETE

	EXERCICE 2016/2017	EXERCICE 2017/2018	BUDGET 2017/2018	ECARTS
. Fonctionnement	212 358,78	231 353,16	250 000,00	-18 646,84
. Travaux	53 112,75	24 550,76	50 000,00	-25 449,24
. Electricité des appartements	15 540,07	16 136,08	15 000,00	1 136,08
. Eau	27 269,38	28 826,00	30 000,00	-1 174,00
SOUS TOTAL (1.1)	308 280,98	300 866,00	345 000,00	-44 134,00

1.2-CHARGES DE L'IMMEUBLE

.Matériel et mobilier de remplacement	3 489,77	6 497,44	16 000,00	-9 502,56
.Produits d'entretien	10 970,76	11 036,41	11 000,00	36,41
.Lavage du linge	39 185,40	51 028,41	50 000,00	1 028,41
.Frais de personnel	411 479,95	449 944,19	381 840,00	68 104,19
.Impôts locaux	35 234,60	78 927,43	40 000,00	38 927,43
.Petites fournitures et travaux de maintenance	28 316,54	28 724,51	28 000,00	724,51
.Animation	60 947,57	65 292,53	73 200,00	-7 907,47
.Secouriste piscine-entretien résidence/flipper	36 539,94	45 522,33	20 000,00	25 522,33
.Assurances	10 867,01	10 585,33	13 000,00	-2 414,67
.Télécommunication et affranchissements	9 646,26	16 004,31	15 000,00	1 004,31
.Divers	15 829,47	18 705,90	33 538,00	-14 832,10
.Loyer bureau et réserve sous sol	11 886,23	11 209,59	10 000,00	1 209,59
.Loyer hébergement chef réception et animation	0,00	0,00	6 364,00	-6 364,00
SOUS TOTAL (1.2)	674 393,50	793 478,38	697 942,00	95 536,38

1.3-FRAIS D'ADMINISTRATION

.Frais fixes sur société	18 989,00	19 126,02	19 126,00	0,02
.Frais fixes sur appartements	17 434,00	17 558,98	17 559,00	-0,02
.Frais fixes sur lots / périodes	80 196,00	80 773,02	80 773,00	0,02
.Honoraires et frais du contrôleur	10 493,00	10 617,00	8 844,00	1 773,00
.Frais conseil de surveillance	2 576,10	2 569,11	8 000,00	-5 430,89
.Frais assemblée générale	10 986,25	16 202,44	24 000,00	-7 797,56
.Honoraires et frais Galomar	26 398,16	30 585,34	25 000,00	5 585,34
.Frais de recouvrement	43 911,68	21 559,35	40 000,00	-18 440,65
.Procédures retraits associés	6 349,49	8 963,42	8 000,00	963,42
.Charges suite retraits associés	4 475,00	-2 354,00	15 500,00	-17 854,00
SOUS-TOTAL (1.3)	221 808,68	205 600,68	246 802,00	-41 201,32

TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT (I)

	EXERCICE 2016/2017	EXERCICE 2017/2018	BUDGET 2017/2018	ECARTS
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT (I)	1 204 483,16	1 299 945,06	1 289 744,00	10 201,06

SC CLUBHOTEL TENERIFFE 2

CHARGES A REPARTIR (suite)

Nbre appartements 98
Nbre lots périodes 2254

RAPPEL TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT (I)

II-DEPENSES TRAVAUX

.Gros entretien
.Remplacement matériel

TOTAL DEPENSES BUDGETEES (I à II)

III-COMPTES HORS BUDGET

.Divers
.Charges appartement 06B32
.Travaux ouvrage sécurité sous-sol personnel
.Achat mobilier et accessoires sécurité appts

TOTAL DEPENSES DE L'EXERCICE (I à III)

IV- PROVISION ASSOCIES DEBITEURS

TOTAL CHARGES A REPARTIR (I à IV)

RESTITUTION PLAN FINANCEMENT

BUDGET 2016/2017
INSUFFISANCE 2014/2015
PROVISION ASSOCIES DEBITEURS 2014/2015

TOTAL RESTITUTION PLAN FINANCEMENT

	EXERCICE 2016/2017	EXERCICE 2017/2018	BUDGET 2017/2018	ECARTS
RAPPEL TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT (I)	1 204 483,16	1 299 945,06	1 289 744,00	10 201,06
II-DEPENSES TRAVAUX				
.Gros entretien	24 924,47	55 417,26	27 365,00	28 052,26
.Remplacement matériel	11 488,34	9 547,64	15 910,00	-6 362,36
TOTAL DEPENSES BUDGETEES (I à II)	1 240 895,97	1 364 909,96	1 333 019,00 *	31 890,96
III-COMPTES HORS BUDGET				
.Divers	-6 408,69	213 175,06		213 175,06
.Charges appartement 06B32	2 484,75	2 370,76		2 370,76
.Travaux ouvrage sécurité sous-sol personnel	1 284,33	0,00		0,00
.Achat mobilier et accessoires sécurité appts	0,00	0,00		0,00
TOTAL DEPENSES DE L'EXERCICE (I à III)	1 238 256,36	1 580 455,78	1 333 019,00	247 436,78
IV- PROVISION ASSOCIES DEBITEURS	16 206,00	-10 217,00		-10 217,00
TOTAL CHARGES A REPARTIR (I à IV)	1 254 462,36	1 570 238,78	1 333 019,00	237 219,78
RESTITUTION PLAN FINANCEMENT				
BUDGET 2016/2017			189 559,05	-189 559,05
INSUFFISANCE 2014/2015			577,73	-577,73
PROVISION ASSOCIES DEBITEURS 2014/2015			14 628,90	-14 628,90
TOTAL RESTITUTION PLAN FINANCEMENT	0,00	0,00	204 765,68	-204 765,68

* Pour mémoire, le budget appelé 2017/2018 est de 1 333 019,00 €

Pour information décomposition de l'insuffisance

Insuffisance sur charges "courantes"

Passage en perte

Reprise de provision

1 414 779,69	1 333 019,00	81 760,69
386 861,09	0,00	386 861,09
-231 402,00	0,00	-231 402,00
1 570 238,78	1 333 019,00	237 219,78

SC CLUBHOTEL TENERIFFE 2

	RAPPEL CHARGES 2017/2018	BUDGET VOTE 2018/2019	BUDGET PROPOSE 2019/2020
I-DEPENSES DE FONCTIONNEMENT			
1.1-CHARGES DE COPROPRIETE			
. Fonctionnement	231 353,16	255 000,00	230 000,00
. Travaux	24 550,76	55 000,00	35 000,00
. Electricité des appartements	16 136,08	16 000,00	17 000,00
. Eau	28 826,00	28 000,00	29 000,00
SOUS TOTAL (1.1)	300 866,00	354 000,00	311 000,00
1.2-CHARGES DE L'IMMEUBLE			
.Matériel et mobilier de remplacement	6 497,44	16 000,00	13 000,00
.Produits d'entretien	11 036,41	11 000,00	11 500,00
.Lavage du linge	51 028,41	40 000,00	52 000,00
.Frais de personnel	449 944,19	400 000,00	461 000,00
.Impôts locaux	78 927,43	36 000,00	61 000,00
.Petites fournitures et travaux de maintenance	28 724,51	28 000,00	30 000,00
.Animation	65 292,53	74 000,00	65 000,00
.Secouriste piscine - entretien résidence/flipper	45 522,33	36 000,00	45 000,00
.Assurances	10 585,33	13 000,00	11 600,00
.Affranchissement et télécommunication	16 004,31	10 000,00	10 200,00
.Divers (a)	18 705,90	26 100,00	23 000,00
.Loyer bureau et réserve sous sol	11 209,59	12 000,00	11 500,00
.Loyer hébergement chef de réception et animation	0,00	6 500,00	0,00
SOUS TOTAL (1.2)	793 478,38	708 600,00	794 800,00
1.3-FRAIS D'ADMINISTRATION			
.Frais fixes sur société	19 126,02	19 478,00	19 778,00
.Frais fixes sur appartements	17 558,98	17 882,00	18 158,00
.Frais fixes sur lots / périodes	80 773,02	82 259,00	83 524,00
.Honoraires et frais du contrôleur	10 617,00	8 496,00	8 820,00
.Frais de conseil de surveillance	2 569,11		3 000,00
.Frais d'assemblée générale	16 202,44	24 000,00	14 000,00
.Honoraires et frais Galomar	30 585,34	25 000,00	35 000,00
.Frais de recouvrement	21 559,35	30 000,00	70 000,00
.Procédures retraits associés	8 963,42	8 000,00	8 000,00
.Charges sur retraits associés	-2 354,00	15 000,00	6 000,00
SOUS-TOTAL (1.3)	205 600,68	230 115,00	266 280,00
1.4-PROV.RISQUE PROCEDURE ORDURES MENAGERES (50%)			62 500,00
1.5-QUOTE-PART CHARGES PERIODES GALOMAR		30 000,00	32 000,00
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT (I)	1 299 945,06	1 322 715,00	1 466 580,00
II- DEPENSES TRAVAUX			
.Gros entretien	55 417,26	28 000,00	28 000,00
.Gros travaux			28 600,00
.Remplacement matériel	9 547,64	25 000,00	10 000,00
.Equipement complémentaire	0,00		1 580,00
TOTAL DEPENSES BUDGETEES (I à II)	1 364 909,96	1 375 715,00	1 534 760,00
III-COMPTES HORS BUDGET			
.Divers	213 175,06		
.Charges appartement 06B32	2 370,76		
TOTAL DEPENSES DE L'EXERCICE (I à III)	1 580 455,78	1 375 715,00	1 534 760,00
IV-PROVISION ASSOCIES DEBITEURS	-10 217,00	0,00	83 000,00
TOTAL CHARGES A REPARTIR (I à IV)	1 570 238,78	1 375 715,00	1 617 760,00

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

charges de copropriété réserve	2 000,00	
frais bancaires	2 500,00	4 100,00
fournitures de bureau	8 100,00	3 800,00
frais divers	4 500,00	5 500,00
frais de déplacements	4 200,00	5 500,00
relations publiques	4 800,00	4 100,00

Pour information :		
-Fonds de roulement actuel par rapport au budget 2019/2020 hors rénovation :		502 648,59
-Taux de couverture actuel :	31,07%	

SC CLUBHOTEL TENERIFFE 2

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

GROS ENTRETIEN

Remplacement parquet et carrelage dans certains appartements	28 000,00
	<hr/>
	28 000,00

GROS TRAVAUX

Quote-part dans la remise à niveau de deux appartements	28 600,00
	<hr/>
	28 600,00

REPLACEMENT MATERIEL

Enveloppe selon besoin	10 000,00
	<hr/>
	10 000,00

EQUIPEMENT COMPLEMENTAIRE

Mixeurs	1 580,00
	<hr/>
	1 580,00

Jean-François HUBERT

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

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

SOCIETE CIVILE CLUBHOTEL

TENERIFFE II

RAPPORT DU CONTROLEUR FINANCIER

Jean-François HUBERT

*Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes*

-2-

SOCIETE CIVILE CLUBHOTEL

TENERIFFE II

Société Civile d'Attribution au Capital de 39 975.20 €

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

RCS NANTERRE D 316 419 183

RAPPORT DU CONTROLEUR FINANCIER

Sur le bilan et le compte de gestion de l'exercice 2017/2018
clos le 30 novembre 2018 présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire
du 13 juin 2019

Mesdames,
Messieurs,

Votre Assemblée Générale du 4 octobre 2018, dans sa 9^{ème} résolution, a reconduit mon mandat en qualité de Contrôleur Financier, pour la période triennale 2017/2018, 2018/2019 et 2019/2020.

Je vous rends compte, dans le présent rapport, de l'exécution de mon mandat pour l'exercice 2017/2018, clos le 30 novembre 2018.

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

J'ai assisté à la réunion du Conseil de Surveillance, en date du 17 avril 2019 au cours de laquelle, celui-ci a procédé à l'analyse des divers postes du bilan et du compte de répartition de charges.

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

Depuis l'exercice 1996/1997, les dépenses communes aux sociétés civiles CLUBHOTEL TENERIFE et CLUBHOTEL TENERIFE II, à l'exception des charges de copropriété et des impôts locaux, des dépenses d'eau et d'électricité 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 privées (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 privées d'eau des appartements sont appelées par la copropriété, normalement au réel des consommations, d'après les relevés établis par les services internes de la copropriété.

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

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

Ces documents appellent de notre part les commentaires suivants :

uf

RAPPORT SUR LES COMPTES DE CONSTRUCTION

IMMOBILISATIONS

10 463 389.71

Immobilisations incorporelles

1 791.80

- Frais d'établissement

Immobilisation corporelles

10 435 280.54

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

A déduire :

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

ly

Titres de participation GALOMAR BLEU 23 383.87

- Titres de participation de la SC GALOMAR BLEU (valeur nominale) : 2 043.44

Souscription, en date du 28/07/1995, de 340 parts de 1 000 PTAS de la SC GALOMAR BLEU, dont l'objet social est la gestion, à MARAZUL DEL SUR, des deux ensembles immobiliers appartenant à la SC CLUBHOTEL TENERIFE et à la SC CLUBHOTEL TENERIFE II.

- Titres de participation de la SC GALOMAR BLEU (appels de fonds) : 21 340.43

Appels de fonds complémentaires versés à la Société GALOMAR BLEU pour le financement de son actif immobilisé.

Titres de participation SC CLUBHOTEL TENERIFE II 2 933.50

- Rachats de parts amiables 2 411.74

Rachats des parts des périodes 11 et 13, de la société civile Clubhotel Tenerife II, à leur valeur nominale, en vue de la fermeture de ces périodes, soit 1 582 parts pour les étages 1, 4 et 5 à l'exception du 6ème étage.

- Rachats de parts judiciaires 521.76

Rachat par la société civile de 379 parts, suite aux jugements autorisant le retrait de 27 associés.

L'actif immobilisé a augmenté de 52.68 € par rapport à l'exercice précédent, correspondant aux retraits réalisés dans l'exercice et dont le détail figure dans le rapport de gérance.

FINANCE PAR - 10 462 867.99

- Capital social 39 975.20

Le capital social initial de 39 956 parts a été réduit à la suite des différents retraits de 13 734 parts.

Il reste donc actuellement 26 222 parts.

- Appels de Fonds Complémentaires 4 514 039.27

Appels de fonds complémentaires des 26 222 parts restantes, après annulation des 13 734 parts.

- Appels de fonds rénovation des appartements 5 908 853.52

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

521.72

67

Jean-François HUBERT

*Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes*

-6-

Le patrimoine de la société a été acquis :

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

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

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

hf

RAPPORT SUR LES CREANCES ET LES DETTES HORS COMPTES DE REPARTITION
=====

DE CHARGES ET HORS COMPTES DE CONSTRUCTION
=====

ACTIF
=====

AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

16 027.00

- Fonds de roulement Société GALOMAR BLEU 16 027.00

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

Il y a réciprocité avec les comptes de la Société GALOMAR
BLEU, au 30 novembre 2018.

AUTRES CREANCES

1 455 501.06

- Comptes courants d'associés débiteurs 728 792.38
. Solde dû par les associés, au titre des appels
de charges et des appels de travaux
depuis l'origine de la société. 707 117.38
. Solde dû par les associés au titre de l'appel
complémentaire de fonds de roulement 21 675.00

Au 30 novembre 2017, le solde dû par les associés
débiteurs s'élevait à 1 845 803.18 €, soit une
diminution de 1 117 010.80 €.

- Galomar Bleu 6 444.03
. Solde dû par Galomar au titre des avances pour
impôts locaux 2017/2018

- Débiteurs divers 671 026.36
. Clubhotel, refacturations diverses 30 732.87
. Ex-associés solvables solde au 30/11/2018 640 293.89

- Produits à recevoir 49 238.29
Produit de la vente forcée extra-judiciaire du
30/06/2018, à recevoir de la société AULIBE.

4

Jean-François HUBERT

*Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes*

-8-

DISPONIBILITES

486 901.05

. Disponible au 30/11/2018 :

. à la Société Lyonnaise de Banque, compte ordinaire, sous réserve des suspens normaux	79 617.05
. à la Société Lyonnaise de Banque, compte spécial, indemnité AXA en attente de régularisation	407 284.00

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

47 831.81

Il s'agit des dépenses engagées en 2017/2018 mais imputables à l'exercice 2018/2019, à savoir le 1^{er} quart des honoraires de gestion 2018/2019 ainsi que le budget 2018/2019 Galomar changement des serrures électroniques.

PASSIF

=====

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

682 152.00

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

- aux associés débiteurs	355 628.00
- aux ex-associés solvables	326 524.00

conformément à la décision de l'Assemblée
Générale du 14 mai 2012 (couverture à hauteur de 51 %).

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERS

907 367.12

- Fonds de roulement 502 648.59

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

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

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

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

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

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

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

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

4

Jean-François HUBERT

Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes

-10-

- Associés, plan de financement 404 718.53

Selon la décision de l'Assemblée Générale du 14 mai 2012
Appel complémentaire de 15 % :

- du budget 2017/2018 pour 199 952.85 €
- du budget 2016/2017 pour 189 595.05 €
- de la régularisation de charges et provisions associés
débiteurs 2014/2015 pour 15 206.63 €

DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES 19 187.81

- 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.

AUTRES DETTES 218 746.85

- Associés créditeurs 40 648.21
Excédent de versement de la part de certains associés.

- Associés, provisions pour investissements futurs 132 779.13
Le financement de cette provision est assuré par la
réaffectation de budgets antérieurs non utilisés, à savoir :

- . Excédents des provisions sur charges des exercices
1995/1996 et 1996/1997 non restitués 106 714.31
- . Budget émaillage des baignoires 4 160.00
- . Budget testeur déclencheur différentiel 675.00
- . Budget travaux de copropriété 2000/2001 7 661.86
- . Provisions pour pénalités impôts locaux
1993 prescrites 13 567.96

- Galomar Bleu 29 215.19
. Solde dû au titre des dépenses de fonctionnement
payées pour compte au titre de 2017/2018

- Associés en attente 634.00
Référence manquante pour imputation du
règlement reçu

- Crédoiteurs divers 15 470.32
. Régularisations de charges dues aux anciens
associés retrayants 8 458.69
. SC Clubhotel Tenerife, refacturations diverses 7 011.63

RAPPORT SUR LES COMPTES D'ASSOCIES

PROVISIONS SUR CHARGES APPELEES AU COURS DE L'EXERCICE 1 333 019.00

	<u>Voté</u> <u>AG du 19/10/2017</u>	<u>Effectué</u>
- Budget de fonctionnement (7 ^{ème} résolution)	1 289 744.00	1 289 744.00
- Budget gros entretien (8 ^{ème} résolution)	27 365.00	27 365.00
- Budget remplacement de matériel (9 ^{ème} résolution)	15 910.00	15 910.00
- Budget équipement complémentaire (10 ^{ème} résolution)	67 563.00	
	<u>1 400 582.00</u>	<u>1 333 019.00</u>

PROVISIONS SUR CHARGES UTILISEES AU COURS DE L'EXERCICE 1 333 019.00

à déduire :

- Charges à répartir de l'exercice 2017/2018 dont un commentaire vous est donné en pages 12 et 15. - 1 570 238.78

INSUFFISANCE DE L'EXERCICE - 237 219.78

à déduire :

- Insuffisance sur provision associés débiteurs 2016/2017 (1^{ère} catégorie) - 16 206.00

- Insuffisance de provisions sur frais de séjour 2016/2017 (3^{ème} catégorie) à n'appeler qu'auprès des associés ayant utilisé leurs droits de séjour 2016/2017 - 139 870.01

à ajouter :

- Excédent de provisions sur les charges communes 2016/2017 (2^{ème} catégorie) à appeler à l'ensemble des associés + 15 643.34

- Excédent de provisions sur les charges de conservation du patrimoine 2016/2017 (1^{ère} catégorie) à restituer à l'ensemble des associés. + 427 564.01

- Provisions sur les frais de séjour 2016/2017 à rembourser aux associés n'ayant pas utilisé leurs droits de séjour au cours de l'exercice. + 129 417.30

SITUATION NETTE DES ASSOCIES AU 30/11/2018 + 179 328.86

RAPPORT SUR LES CHARGES A REPARTIR
=====

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

- Quote-part de charges en provenance de la copropriété CLUB MARAZUL DEL SUR représentant environ 19.05 % des dépenses totales.
- Quote-part de charges communes aux deux Sociétés Civiles Clubhotel Ténériffe et Clubhotel Ténériffe II en provenance de la Société Civile GALOMAR BLEU représentant environ 53.65% des dépenses totales.
- Dépenses spécifiques à la Société Civile Clubhotel Ténériffe II représentant environ 27.30 % des dépenses totales (incluant les dépenses exceptionnelles de provisions associés débiteurs et de provision d'impôt sur le patrimoine des non-résidents).

I - DEPENSES DE FONCTIONNEMENT

1 299 945.06
=====

L'Assemblée Générale du 19 octobre 2017 avait voté un budget de fonctionnement de 1 289 744.00 € pour des dépenses globales qui se sont élevées à 1 299 945.06 €, soit une insuffisance de budget à appeler de 10 201.06 €.

A la clôture de l'exercice précédent, les dépenses de fonctionnement s'étaient élevées à 1 204 483.16 €, soit une augmentation de 7.93 %.

Les dépenses principales appellent de notre part les commentaires suivants :

Frais de personnel

(34.61 % des dépenses de fonctionnement)

449 944.19

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

En augmentation de 9.35 % par rapport à l'exercice précédent, dû à une baisse très importante des locations réalisées au cours de l'exercice.

Le budget voté était de 381 840 €.

Charges de copropriété

(23.14 % des dépenses de fonctionnement)

300 866.00

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

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

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

En diminution de 2.41 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 345 000 €.

Honoraires de Gestion

(9.04 % des dépenses de fonctionnement)

117 458.02

En augmentation de 0.72 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 117 458 €.

Impôts locaux

(6.07 % des dépenses de fonctionnement)

78 927.43

En augmentation de 124.01 % par rapport à l'exercice précédent, dû au changement de méthode retenue pour le calcul de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (BASURA) et de l'imposition à l'impôt sur les activités économiques (IAE).

Le budget voté était de 40 000 €.

Frais d'animation

(5.02 % des dépenses de fonctionnement)

65 292.53

Quote-part des salaires et charges sociales du personnel d'animation, ou des intervenants extérieurs ainsi que les frais d'animation payés sur place.

En augmentation de 7.13 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 73 200 €.

Jean-François HUBERT

Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes

-14-

Blanchisserie

(3.93 % des dépenses de fonctionnement)

51 028.41

En augmentation de 30.22 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était 50 000 €.

Secouristes et entretien piscines (Résidence et Flipper)

(3.50 % des dépenses de fonctionnement)

45 522.23

En augmentation de 24.58 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget était de 20 000 €.

Honoraires et frais Galomar

(2.35 % des dépenses de fonctionnement)

30 585.34

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 25 000 €.

Petites fournitures et Travaux de maintenance

(2.21 % des dépenses de fonctionnement)

28 724.51

En augmentation de 1.44 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 28 000 €.

Frais de recouvrement

(1.66 % des dépenses de fonctionnement)

21 559.35

En diminution de 50.90 % par rapport à l'exercice précédent.

Le budget voté était de 40 000 €.

Fluides

P. M.

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

II – DEPENSES TRAVAUX

- Gros entretien

55 417.26
=====

Il s'agit de remplacement de parquets et de réfection de peinture.

Ce poste était budgété pour 27 365 €.

- Remplacement de matériel

9 547.64
=====

Il s'agit du remplacement de plaids, rideaux, téléviseurs et électroménagers divers selon besoin.

Ce poste était budgété pour 15 910 €.

III - COMPTES HORS BUDGET

215 545.82
=====

Ces dépenses, non budgétées, se ventilent comme suit :

- Produits divers	- 229.99
- Honoraires Avocat (procédure Clisson)	2 000.00
- Frais vente forcée du 30/06/2018	55 945.96
- Créances ex-associés irrécouvrables	185 149.09
- Reprise/provision ex-associés débiteurs	- 29 690.00
- Quote-part charges appartement 6B32	+ 2 370.76

IV – PROVISIONS ASSOCIES DEBITEURS

- 10 217.00
=====

Reprise de la provision «associés débiteurs», 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, conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 14 mai 2012.



CONCLUSION

Je vous précise que :

- A la suite de la vente forcée intervenue en date du 30 juin 2018, les créances dues par les associés à la clôture de cet exercice sont en diminution de 60.52 % par rapport à l'exercice précédent et la provision pour associés débiteurs a diminué de 26.16 % par rapport à l'exercice précédent.

Compte tenu des provisions pour associés débiteurs antérieurs, la couverture de la créance associés débiteurs à la clôture de l'exercice est de 49.83 % Cette couverture était de 50.05 % à la clôture de l'exercice précédent.

- Les principales dépenses proviennent :

- * soit de la Société Galomar Bleu qui assure depuis le 1er décembre 1995 la gestion sur place des appartements appartenant aux deux sociétés civiles CLUBHOTEL TENERIFFE et CLUBHOTEL TENERIFFE II (53.65 %),

- * soit du syndicat de copropriété Club Marazul Del Sur (19.05 %).

Ces deux organes de gestion constituent des entités juridiques distinctes.

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

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

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

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

A la demande des membres du Conseil de Surveillance, mais contre mon avis, le Cabinet 4 A AUDIT n'est plus intervenu pour contrôler les comptes de la copropriété depuis la clôture des comptes des années 2010 à 2018.



- La copropriété Club Marazul Del Sur dans ses régularisations de charges de l'année précédente, ne procède toujours pas à 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 des relevés de compteurs effectués par les services internes de la copropriété.

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

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

- L'appartement 6B32, occupé à ce jour par la directrice 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 donc souhaitable de régulariser au plus vite sur le plan administratif local cette distorsion.

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

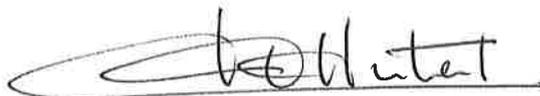
Du fait d'investissements importants mis en place pour la réalisation des travaux de rénovation, cette acquisition avait été reportée.

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

Sous réserve de tout ce qui précède, je pense que le bilan, au 30 novembre 2018, soumis à votre approbation, reflète bien la situation de votre société.

Fait à Paris, le 16 mai 2019

Le Contrôleur Financier



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

Espagne - TENERIFFE II

CALENDRIER D'OCCUPATION 2019/2020

PERIODES
PERIODS
NUTZUNGSZEITEN

ARRIVEE Arrivée 17 h - Départ 10 h
Anival 5 pm - Departure 10 am
Ankunft 17 Uhr - Abfahrt 10 Uhr 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	26	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	26	sam 19 décembre 2020

CES DATES DE SEJOUR SERONT CONFIRMEES 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 II

LISTE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

**MEMBRES TITULAIRES
ELUS A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 04 OCTOBRE 2018
POUR LA PERIODE TRIENNALE : 2017/2018 – 2018/2019 – 2019/2020**

PRESIDENCE /COMMISSIONS	PRENOM NOM	ADRESSE	PERIODE
	DEMARES Joël	26 avenue Albert Caquot Cottage Park 12 35800 DINARD	5
	BAILLY Dominique	2 avenue Pasteur Martin Luther King 78230 LE PECQ	4 - 5 6 - 7
	TOMAS Agnès-Christine	12 rue d'Amsterdam Boite à lettres 32 75009 PARIS	23
	LEGRAND Martine	32, avenue Victor Hugo 60110 MERU	17 18 19
	GRAGNIC Michel	12 avenue Jules Ferry 29300 QUIMPERLE	01
	FEDELSTEIN Patrick	55 bis, rue Fondary 75015 PARIS	18
	ADAM LEBON Brigitte	685, rue d'Hargnies 59570 AUDIGNIES	18 19
	ROUSSEL Claude	Espace du Palis apt 345 12 rue de la Poterne 76000 ROUEN	1 - 2 - 3 - 4 - 6 - 7 - 23 - 24 - 25 26
	MALARD Robert	51 avenue de l'Agent Sarre 92700 COLOMBES	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 7 - 8 - 10 - 14 - 15 - 16 - 18 - 20 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26
	MILLET Dominique	5 rue de Ndnt le Grand 55500 VELAINES	15

**MEMBRES SUPPLEANTS
ELU A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 04 OCTOBRE 2018
POUR LA MEME PERIODE**

	DELANGLE Bruno	54 b du Général De Gaulle 62130 BILLY BERCLAU	17
	BRONDERS Marie-Claude	3 rue du Moulin 70000 BOURSIERES	2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7
	SAVARIAU Jean-Pierre	4 route de Marans 79210 SAINT HILAIRE LA PALUD	3
	JONDET Claire	26 Avenue Pasteur 94250 GENTILLY	10 23

**CONTROLEUR FINANCIER
ELU A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 04 OCTOBRE 2018
POUR LA MEME PERIODE TRIENNALE**

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

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



Transport en commun à proximité :

Métro ligne 6: sortie Cambronnes

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 Cambronnes.

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 Cambronnes

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