

Juridiction : TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE
Décision : Ordonnance de référé
Date de la décision : 28 février 2019
N° RG : 18/735 n° MI : 19/237

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

Affaire

Monsieur Yves CLISSON

c/

Société civile CLUBHOTEL TENERIFFE
Société civile CLUBHOTEL TENERIFFE 2

RAPPORT D'EXPERTISE JUDICIAIRE DE GESTION

Dressé le 23 Novembre 2022

par

Pierre SIAMER

HEC Executive MBA - Master Finance des Entreprises
Expert financier
Expert près la Cour d'Appel de Paris

9, rue de Médicis
75006 PARIS
Téléphone : 06 15 87 46 78
Courriel : psiamer@logionfinance.com

Juridiction : TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE
Décision : Ordonnance de référé
Date de la décision : 28 février 2019
N° RG : 18/735 n° MI : 19/237

**A Madame Florence GADY ,
Vice-Présidente chargée du contrôle des expertises au Tribunal Judiciaire de Nanterre.**

Madame la Présidente,

Je, soussigné Pierre SIAMER, Expert Financier, demeurant 9, rue de Médicis 75006 PARIS, nommé par votre Ordonnance d'incident du 12 Décembre 2019 rendue dans l'affaire :

ENTRE : Monsieur Yves CLISSON

ET : Sociétés civiles CLUBHOTEL TENERIFFE et CLUBHOTEL TENERIFFE 2

Ai l'honneur de vous faire part de mes constatations dans le rapport d'expertise suivant.

Un exemplaire de la présente note d'Expertise est adressé aux Conseils des Parties et aux Parties non assistées (Article 173 du Nouveau code de Procédure Civile).

Le présent rapport et son synopsis est la propriété de M. Pierre SIAMER. Il répond à l'application du Code de la Propriété intellectuelle. Loi n° 92.597 et Décret d'application 95.385 "Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayant-droits ou ayant-causes est illicite".

Toute représentation ou reproduction par quelque procédé que ce soit ne respectant pas la législation en vigueur constituerait une contrefaçon sanctionnée par les Articles 425 à 429 du code Pénal. Seules sont autorisées les courtes citations justifiées par le caractère scientifique, technique ou d'information de l'œuvre dans laquelle elles sont incorporées avec référence à l'Auteur (art L 122-4, L 122-5 et L 335-2 du Code de la Propriété Intellectuelle).

Tous droits de traduction, d'adaptation et de reproduction par tous procédés réservés pour tous pays

SOMMAIRE

I. Expertise	7
1.1 Demandeur de l'expertise	7
1.2 Opérations d'expertise	7
1.3 Réunion d'ouverture	7
1.4 Réunion de clôture.....	8
1.5 Note de synthèse et Pré rapport.....	8
II. Rappel de la mission.....	8
III. Correspondances - Pièces communiquées ou reçues.....	10
IV. Préambule & points saillants	11
4.1 Organisation territoriale	11
4.2 Les sociétés civiles Club Hotel Tenerife 1 et Club Hotel Tenerife 2	11
4.3 Gérances	11
4.4 Les associés des sociétés civiles	12
4.5 Conseils de surveillance	12
4.6 La copropriété Club Marazul Del Sur	12
4.7 La société GALOMAR BLEU.....	14
4.8 La société CLUB HOTEL MULTI VACANCES.....	16
4.9 Gestion comptable et mécanisme de contrôle	16
V. Examiner l'évolution des charges relatives à l'exploitation de l'immeuble géré en copropriété situé sur l'île de Ténériffe dans l'archipel espagnol des Canaries , depuis l'année 2014.	18
5.1 Analyse comparative de la variation du total des dépenses par rapport aux budgets de la période 2014 - 2019 18	
5.1.1 SC Tenerife 1	18
a. Exercice 2013-2014 :	19
b. Exercice 2014-2015 :	20
c. Exercice 2015-2016 :	21
d. Exercice 2016-2017 :	21
e. Exercice 2017-2018 :	22
f. Exercice 2018-2019.....	22
5.1.2 SC Tenerife 2	23
a. Exercice 2013-2014 :	23
b. Exercice 2014-2015 :	24
c. Exercice 2015-2016 :	24

d. Exercice 2016-2017 :	25
e. Exercice 2017-2018 :	25
f. Exercice 2018-2019	29
VI. Analyse comparative de la variation des différents postes de charges par rapport aux allocations budgétaires de la période 2014 - 2019	32
6.1 SC Tenerife 1	32
a) Evolution des postes de charges et variation par rapport aux budgets des exercices de la période 2013-2014 à 2018-2019	33
b) Analyse détaillée des différentes catégories de charges et de leur variation	35
i. Dépenses de fonctionnement :	35
ii. Dépenses travaux	39
iii. Dépenses hors budget :	40
iv. Provisions d'impôt patrimoine des non-résidents	40
v. Provisions pour associés débiteurs	41
vi. Affectation de la quote-part des excédents 2014	41
vii. Restitution de plan de financement :	41
viii. Traitement des plans de financement :	43
6.2 SC Tenerife 2	44
a) Evolution des postes de charges et variation par rapport aux budgets des exercices de la période 2013-2014 à 2018-2019	44
b) Analyse détaillée des différentes catégories de charges et de leur variation	47
i. Dépenses de fonctionnement :	47
ii. Dépenses travaux :	51
iii. Dépenses hors budget	52
iv. Provisions d'impôt patrimoine des non-résidents	53
v. Provisions pour associés débiteurs	53
vi. Affectation de la quote-part des excédents 2014	54
vii. Restitution de plan de financement	55
viii. Traitement des plans de financement :	55
VII. Examiner et décrire les travaux de rénovation évoqués dans le rapport du contrôleur financier de la société civile Clubhotel Tenerife du 26 septembre 2017 et lors de l'assemblée générale du 31 janvier 2017 qui auraient dû faire l'objet d'un audit en raison d'un dépassement significatif de 40% des dépenses aux fins de vérifier si la valeur comptable de ces travaux correspondait à leur valeur économique.....	57
7.1 Description des travaux de rénovation réalisés dans les appartements de la SC Tenerife 1	57
7.2 Dépassement des dépenses budgétées	57
7.3 Conclusion d'étape	61
VIII. Donner son avis sur la réalité, l'origine, la cause et l'importance de ces travaux ;.....	62
8.1 Nature des travaux réalisés	62

IX. Se faire communiquer tous les éléments techniques et de fait, de nature à permettre d'expliquer les difficultés soulevées par le contrôleur financier de la société civile Clubhotel Teneriffe 2 dans son rapport du 13 septembre 2017, qui signale notamment une double facturation à régulariser, des insuffisances sur "provisions associés débiteurs 2014-2015" pour un montant de 96 256 € et des insuffisances de provisions sur charges communes de 35 483 € ainsi qu'une augmentation de 18.72% par rapport à l'exercice précédent dû à une diminution importante des charges locatives..... 64

9.1	Double facturation	64
9.2	Augmentation de 18.72% par rapport à l'exercice précédent dû à une diminution importante des charges locatives 64	
a)	Evolution des frais de personnel avant retraitement :	65
b)	Evolution des frais de personnel après ajustement des revenus locatifs	65
9.3	Insuffisance sur provisions associés débiteurs 2014-2015 pour un montant de 96 256 €.....	67
9.4	Insuffisances de provisions sur charges communes de 35 483 € pour l'exercice 2014-2015	67
a)	Charges communes.....	67
b)	Affectation des postes de charges générales dans les charges communes et clé de répartition	68
9.5	Synthèse :	70
9.6	Observations complémentaires	71
9.7	Conclusion d'étape	72

X. Donner son avis sur la réalité, l'origine, la cause et l'importance de l'augmentation de ces charges et provisions 73

10.1	Associés débiteurs	73
10.2	Situations spéciales : cas du retrait d'associés	73
	Il apparaît également qu'au cours d'un exercice les lots période propriétés de la société civile sont destinés à la location afin de générer des revenus diminuant d'autant les dépenses de fonctionnement (cf section XII §1).....	74
10.3	Taux d'occupation des appartements.....	74

XI. Se faire communiquer tous les éléments techniques et de fait, de nature à vérifier si, depuis l'année 2014, au regard des précédentes années, la copropriété a rencontré une baisse des revenus tirés de la location des appartements de la copropriété à des tiers en dehors des périodes réservées aux associés. 76

- Donner son avis sur la réalité, l'origine, la cause et l'importance de cette baisse de revenus 76
- Plus généralement, donner son avis sur l'ensemble des éléments permettant à la juridiction ultérieurement saisie de statuer sur les responsabilités encourues 76
- Faire toutes observations utiles au règlement du litige 76

11.1	Evolution des revenus de la location à des tiers	76
11.2	Evolution du nombre de lots périodes et parts sociales détenus par les sociétés civiles et la société Galomar Bleu à la suite de retraits	78
11.3	Analyse comparative de l'évolution du nombre de périodes détenus par les sociétés civiles et des revenus issus de la location de ces périodes :	79
11.4	Mise en location des périodes détenues par les sociétés civiles	80
11.5	Mise en location des périodes détenues par la société Galomar Bleu	80
11.6	Mise en location des périodes détenues par les associés :	81
11.7	Etude de notoriété du resort	82

a)	Présentation du complexe hôtelier Marazul del Sur extraite du site Pierre & Vacances	82
b)	Référencement sur les plateformes de réservation en ligne du marché :	82
11.8	Avis de l'expert & conclusion générale	86
XII.	Dires & Réponses	88
12.1	Réponse aux dires de Me Gimbert.....	88
12.2	Réponse aux dires de Me Klein	91
XIII.	ANNEXE 1.....	95
13.1	Dires de Me Gimbert et de Me Klein	95
XIV.	ANNEXE 2.....	96
14.1	Bordereau de pièces produites par les Parties	96

I. Expertise

1.1 Demandeur de l'expertise

Noms	Titre	Adresse
Monsieur Yves CLISSON	Représentant de l'association GAOGSCAT	49, rue de la Trémoille 79100 THOUARS

1.2 Opérations d'expertise

RDV d'ouverture	17 février 2020 à mon bureau 3, rue de l'Amiral Hamelin 75116 PARIS
-----------------	--

Les parties, Monsieur Yves CLISSON et les représentants des sociétés civiles Clubhotel Tenerife et Clubhotel Tenerife 2 ont été convoquées par lettres recommandées avec avis de réception le 27 janvier 2020 pour le 17 février 2020.

Adresse postale des parties

- Monsieur Yves CLISSON, 49, rue de la Trémoille 79100 THOUARS
- Sociétés civiles Clubhotel Tenerife et Clubhotel Tenerife 2 - Monsieur Damien PAULY
117, avenue Victor Hugo 92100 BOULOGNE

Et par lettre simple à :

- Maître Jean-Claude NEBOT avocat, 10, rue de Laborde 75008 PARIS
- Maître Virginie KLEIN, avocat, 32, rue Pierret 92200 NEUILLY sur SEINE

A réception de la convocation, Maître Virginie KLEIN avocat, nous a fait part de l'indisponibilité de son client Monsieur Yves CLISSON qu'elle représenterait le jour de la réunion.

1.3 Réunion d'ouverture

Date : lundi 17 février 2020 à 11h00

Etaient présents à la réunion d'expertise :

- Maître Virginie KLEIN
- Maître Jean-Claude NEBOT
- Monsieur Damien PAULY, directeur délégué d'administration de biens du groupe
Pierre & Vacances Center Park

A l'issue de cette réunion, un compte rendu de la réunion d'expertise accompagné d'une note d'étape a été communiqué contradictoirement aux conseils des parties le 15 mars 2020.

1.4 Réunion de clôture

Date : mardi 15 novembre 2022 à 10h00

La réunion a eu lieu en visioconférence

Etaient présents:

- Maitre Virginie KLEIN
- Maitre Héloïse GIMBERT
- Monsieur Yves CLISSON
- Monsieur Thierry SAVY, directeur délégué d'administration de biens du groupe Pierre & Vacances Center Park
- Madame Aurore GUIGNON, responsable du pôle comptabilité temps partagé

Cette réunion avait pour objet de clarifier les points exposés dans les derniers dires des parties et de clôturer les opérations d'expertise.

1.5 Note de synthèse et Pré rapport

Une note de synthèse portant sur l'avancée des opérations d'expertise été adressée contradictoirement aux conseils des parties le 24 juillet 2021.

Un pré-rapport a été transmis contradictoirement aux conseils des parties le 10 juillet 2022 en leur demandant de nous faire parvenir leurs dernières observations d'ici le 30 septembre 2022.

Une réponse aux dires des parties accompagnée d'une dernière demande d'information destinée à Me Héloïse GIMBERT a enfin été envoyée aux conseils des parties le 18 octobre 2022.

Les éléments d'informations complémentaires ont été communiqués à l'expert le novembre.

II. Rappel de la mission

Par ordonnance d'incident en date du 12 Décembre 2019 rendue par le Tribunal de Grande Instance de Nanterre, il est demandé à Monsieur Pierre SIAMER, Expert Judiciaire, demeurant 9, rue de Médicis 75006 PARIS, de procéder à la mission suivante :

“ ... convoquer les parties et leurs et les entendre et, ce dans le respect du principe du contradictoire ;

- *Se rendre sur les lieux et notamment au siège des sociétés civiles Clubhotel Teneriffe et Clubhotel Teneriffe 2 situées respectivement 117, avenue Victor Hugo à Boulogne Billancourt et 60, avenue Charles de Gaulle à Neuilly (92) ainsi qu'en tout autre lieu si nécessaire ;*
- *Entendre les parties et tous sachants ;*
- *Se faire communiquer tous documents et pièces utiles à la réalisation de la mission, et notamment les pièces comptables, les bilans et les grands livres*
- *Examiner l'évolution des charges relatives à l'exploitation de l'immeuble géré en copropriété situé sur l'île de Ténériffe dans l'archipel espagnol des Canaries , depuis l'année 2014.*
- *Examiner et décrire les travaux de rénovation évoqués dans le rapport du contrôleur financier de la société civile Clubhotel Teneriffe du 26 septembre 2017 et lors de de l'assemblée générale du 31 janvier 2017 qui auraient dû faire l'objet d'un audit en raison d'un dépassement significatif de 40% des dépenses aux fins de vérifier si la valeur comptable de ces travaux correspondait à leur valeur économique*
- *Donner son avis sur la réalité, l'origine, la cause et l'importance de ces travaux ;*
- *Se faire communiquer tous les éléments techniques et de fait, de nature à permettre d'expliquer les difficultés soulevées par le contrôleur financier de la société civile Clubhotel Teneriffe 2 dans son rapport du 13 septembre 2017, qui signale notamment une double facturation à régulariser, des insuffisances sur “provisions associés débiteurs 2014-2015” pour un montant de 96 256 € et des insuffisances de provisions sur charges communes de 35 483 € ainsi qu'une augmentation de 18.72% par rapport à l'exercice précédent dû à une diminution importante des charges locatives.*
- *Donner son avis sur la réalité, l'origine, la cause et l'importance de l'augmentation de ces charges et provisions*
- *Se faire communiquer tous les éléments techniques et de fait, de nature à vérifier si, depuis l'année 2014, au regard des précédentes années, la copropriété a rencontré une baisse des revenus tirés de la location des appartements de la copropriété à des tiers en dehors des périodes réservées aux associés ;*
- *Donner son avis sur la réalité, l'origine, la cause et l'importance de cette baisse de revenus*
- *Plus généralement, donner son avis sur l'ensemble des éléments permettant à la juridiction ultérieurement saisie de statuer sur les responsabilités encourues*
- *Faire toutes observations utiles au règlement du litige”.*

III. Correspondances - Pièces communiquées ou reçues

Le bordereau de pièces est joint en annexe 2.

Remarque importante : Les parties doivent s'assurer que tous les documents remis et/ou transmis à l'Expert ont été diffusés de manière contradictoire et notamment pour ceux cités au présent rapport d'expertise.

L'expert a pris connaissance de l'ensemble des pièces transmises par les parties et peut donc déposer le présent rapport.

IV. Préambule & points saillants

4.1 Organisation territoriale

La gestion économique et financière des sociétés civiles d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé Club Hotel Tenerife 1 et Club Hotel Tenerife 2 est effectuée sur le site de Tenerife (Espagne) par un service administratif local qui produit les documents comptables et états de gestion et conserve sur place les pièces comptables archivées.

Les adresses de sièges sociaux situées 117, avenue Victor Hugo à Boulogne Billancourt (92) et 60, avenue Charles de Gaulle à Neuilly (92) sont de simples adresses de domiciliation.

4.2 Les sociétés civiles Club Hotel Tenerife 1 et Club Hotel Tenerife 2

Il s'agit de sociétés d'attribution ayant pour objet social de donner à leurs associés la jouissance périodique d'un appartement qu'ils peuvent occuper, prêter ou louer.

4.3 Gérances

- La société civile Club Hotel Tenerife 1 est gérée par la SARL Clubhotel
- La société civile Club Hotel Tenerife 2 est gérée par la SARL SGRT

Les sociétés gérantes réalisent pour le compte des sociétés civiles Club Hotel Tenerife 1 et Club Hotel Tenerife 2 les prestations d'administration et de gestion suivantes :

- Gestion administrative : tenue du registre des associés, conservation des documents sociaux, traitement des demandes d'associés, établissement du calendrier d'occupation annuel, organisation et tenue des Assemblées Générales.
- Gestion opérationnelle : Mise en œuvre des résolutions prises en AG, gestion du personnel, suivi et contrôle des prestataires externes.
- Gestion comptable : Tenue des comptes d'associés et des comptes sociaux, traitement des appels de charge et factures, relation avec les organismes et les contrôleurs financier
- Relation avec les associés et conseils de surveillance : Etablissement des rapports annuels de gestion, organisations des réunions, proposition de budget, présentation des comptes, établissement de l'ordre du jour.
- Recouvrement des charges : Etablissement du budget de recouvrement, mise en œuvre d'actions de recouvrement, interface conseils, organisation des ventes aux enchères
- Représentation de la société vis-à vis de tout tiers, de toutes administrations et des copropriétés le cas échéant.

4.4 Les associés des sociétés civiles

Les associés des sociétés civiles sont tenus au règlement des charges afférentes aux semaines de jouissance qu'ils détiennent.

4.5 Conseils de surveillance

- Ce sont les organes de contrôle des deux sociétés civiles. Les membres sont des associés élus par l'assemblée générale pour trois ans. Les conseils de surveillance donnent leur avis aux gérants (SARL Clubhotel et SARL SGRT) ou à l'assemblée générale sur des questions attachées aux sociétés civiles pour lesquelles ils sont consultés ou dont il se saisissent.

4.6 La copropriété Club Marazul Del Sur

Club Marazul Del Sur est une copropriété de droit espagnol composée de 448 lots dans laquelle les sociétés civiles sont représentées ainsi :

- SC Clubhotel Tenerife 1 possède 56 appartements valant 11.48% de la copropriété
- SC Clubhotel Tenerife 2 possède 98 appartements valant 20.28% de la copropriété

Les deux sociétés civiles sont membres du conseil syndical

Les autres appartements sont détenus par des tiers, copropriétaires résidents

Observation :

Dans la conclusion de ses rapports du 23 octobre 2020 portant sur l'examen des comptes 2018-2019 des deux sociétés civiles ; le contrôleur financier souligne que, pour la copropriété Club Marazul Del Sur, sa mission *"se limite uniquement à contrôler que les règlements effectués par la société civile sont en conformité avec les appels effectués par le syndic"* et précise *"n'effectuer 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"*.

Il émet à la suite plusieurs réserves portant sur les pratiques de gestion comptable de la copropriété Club Marazul Del Sur en pointant :

- Le non-respect de l'application des différentes clés de répartition prévues par le règlement de copropriété dans la régularisation des charges des années précédentes. Sur ce point le contrôleur financier précise que *"... Seule la clef des tantièmes généraux est appliquée aux appels et aux répartitions de charges ... Même si les incidences peuvent ne pas être significatives dans les répartitions de charges, elles peuvent l'être dans les répartitions de travaux"*.
- l'absence de contrôle des comptes de la copropriété depuis 2010 en rappelant que les années précédentes le cabinet A4 Audit *"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"* à la suite desquelles, à la demande des membres du conseil de surveillance de la société civile

et contre l'avis du contrôleur financier, il a été mis fin à la mission du cabinet A4 Audit sans qu'il soit remplacé.

Il en résulte que les comptes de la copropriété ne sont plus contrôlés ni certifiés depuis 2010.

Le rapport relatif au contrôle des comptes de l'exercice 2008 établi par le cabinet A4 Audit le 10 septembre 2009 pointe :

- une certaine opacité dans la refacturation de dépenses en précisant *"nos travaux ... ont été réalisés en présence de la comptable qui n'est toutefois pas en mesure de nous donner des explications suffisantes sur certains points, en particulier les refacturations de certaines dépenses"* ajoutant avoir cependant pu *"en éclaircir quelques-uns avec M. Acevedo"* en fin de mission
- le manque de coopération persistant du comptable au cours de ses travaux en déclarant *"il est précisé que comme l'an passé, les dossiers de la copropriété nous étaient retirés dès 16h00 au départ de la comptable"*.
- Un manque de rigueur dans l'application des méthodes comptables et des bonnes pratiques de gestion :
 - Absence de contrôle externe de la caisse alors que les flux annuels d'espèces représentaient un montant de l'ordre 266 000 €.
Sur ce point l'auditeur précise que *"la comptabilisation de la caisse et la manipulation des espèces par la même personne constitue en outre un "cumul de fonction" préjudiciable au contrôle interne"* et préconise *"un contrôle physique externe de la caisse devrait être effectué au moins une fois par mois par un membre du comité"*.
 - *"Présence d'un comptable unique entraînant un cumul de fonctions préjudiciable au contrôle interne"*
 - Absence de procédures d'enregistrement et d'outils de contrôle pour effectuer un suivi régulier et précis de la position de trésorerie. Sur ce point sensible, l'auditeur propose des pistes d'amélioration : *"nous vous rappelons qu'il est souhaitable afin d'avoir une meilleure vision de la trésorerie et d'identifier éventuellement les chèques ou les remises de chèques perdus, d'enregistrer les opérations à la date du paiement et d'établir chaque mois un état de rapprochement bancaire"*.
 - *"Une tenue formelle des comptes"* perfectible
 - Des méthodes de répartition des charges insatisfaisantes
 - Un manque de précision dans l'affectation des charges aux copropriétaires conduisant l'auditeur à recommander l'application d'un mode de gestion plus analytique *"... il conviendrait afin d'améliorer la lisibilité des comptes et l'affectation plus précise des charges aux lots concernés, d'effectuer une reddition annuelle après approbation des comptes et détaillant pour chaque copropriétaire : (i) sa quote-part de charges ordinaires, (ii) les appels de charge trimestriels"*

effectués, (iii) le solde débiteur ou créateur à payer ou à déduire du prochain appel”.

A titre illustratif, le rapport des comptes de l'exercice 2009 daté du 08 mars 2011 revient à nouveau sur le volume important des opérations effectuées par la caisse (270 000 € de recettes) ainsi que la part des paiements en espèces des appels de charges (124 000 €). Il relève ensuite les mêmes anomalies de gestion, pointe encore la déficience du contrôle trop lacunaire des opérations de caisse et formule les mêmes recommandations que l'année précédente.

A propos de l'absence de contrôle de comptes de la copropriété depuis 2010, les représentants du groupe Pierre & Vacances, Madame Aurore Guignon et Monsieur Thierry Savy nous ont indiqué lors de notre entretien du 15 novembre 2022, qu'il n'y avait pas d'obligation de contrôler les comptes de la copropriété. Pour cette raison, les conseils syndicaux des sociétés civiles avaient considéré qu'il n'y avait pas lieu de faire de contrôle supplémentaire à ceux effectué des sociétés civiles alors qu'en pratique il n'y avait pas moyen de contraindre le syndic de la copropriété Club Marazul Del Sur.

4.7 La société GALOMAR BLEU

Pour permettre la réalisation de leur objet social à Tenerife, les deux sociétés civiles de droit français sont associées à la société de droit espagnol GALOMAR BLEU car les appartements détenus par SC Clubhotel Tenerife 1 et SC Clubhotel Tenerife 2 représentent des lots soumis au régime de Comunidad (copropriété de droit) espagnol.

La législation espagnole impose qu'une société de droit espagnol soit titulaire d'une licence touristique, possède la propriété de la résidence touristique et assure l'embauche du personnel local en charge de l'accueil et de l'entretien de appartements.

La société GALOMAR BLEU, propriétaire des lots de copropriété composés d'appartements à usage commun situés au deuxième et troisième étage du complexe hôtelier, détient 33% des droits de vote de la copropriété.

La société GALOMAR BLEU est chargée de la gestion commune des deux sociétés civiles qui contrôlent l'intégralité de son capital selon la répartition suivante :

- SC Clubhotel Tenerife 1 : 33.33%
- SC Clubhotel Tenerife 2 : 66.66%

Depuis le 01 décembre 1995 la société GALOMAR BLEU assure localement la gestion des appartements des deux sociétés civiles.

- l'entretien des biens
 - l'embauche et la gestion des contrats de travail des employés dédiés au service exclusif des deux sociétés civiles
 - la bonne exécution des prestations et services attachés aux droits de jouissance des associés
 - d'engager les dépenses communes aux sociétés civiles Tenerife 1 et Tenerife 2, à l'exception des charges de copropriété et des impôts locaux.
- Ces dépenses sont réglées par GALOMAR BLEU puis réparties entre chaque entité selon la clef d'allocation suivante :
- 36.36% pour Tenerife 1
 - 63.64% pour Tenerife 2

Les dépenses communes (cf détails section I §2.1.b. i et section VII §4.1) comprennent notamment les salaires et charges du personnel de la résidence embauché et rémunéré par GALOMAR BLEU, ainsi que la rémunération du personnel extérieur.

Le contrôle de ses comptes est effectué sur place par le contrôleur financier des deux sociétés civiles.

En contrepartie de ses prestations GALOMAR BLEU perçoit des honoraires et refacture des frais comptabilisés dans les charges d'administration des sociétés civiles selon le détail suivant :

SC ClubTeneriffe 1							
€	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	Moyenne
Depenses de fonctionnement	608 814	710 249	759 324	701 011	734 253	791 402	
dont Charges d'Administration	109 451	155 923	154 235	139 549	110 364	155 150	
dt : honoraires & frais GALOMAR	13 477	14 774	14 915	15 082	17 475	14 365	
quote-part de charges périodes GALOMAR	13 631						
% dépenses de fonctionnement	2,2%	2,1%	2,0%	2,2%	2,4%	3,5%	2,4%
% charges d'administration	12,3%	9,5%	9,7%	10,8%	15,8%	18,0%	12,7%

SC ClubTeneriffe 2							
€	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	Moyenne
Depenses de fonctionnement	1 046 949	1 193 287	1 329 454	1 204 484	1 299 945	1 371 897	
dont Charges d'Administration	173 375	224 809	267 576	221 809	205 601	229 922	
dt : honoraires & frais GALOMAR	23 588	25 859	26 105	26 398	30 585	25 143	
quote-part de charges périodes GALOMAR	23 859						
% dépenses de fonctionnement	2,3%	2,2%	2,0%	2,2%	2,4%	3,6%	2,4%
% charges d'administration	13,6%	11,5%	9,8%	11,9%	14,9%	21,3%	13,8%

Au cours de la période comprise entre 2013-2014 et 2018-2019, la part des honoraires et frais versés à la société GALOMAR BLEU par les sociétés civiles représente en moyenne 2.4% du total des dépenses de fonctionnement et entre 13 % et 14% des charges d'administration.

Enfin, la société GALOMAR BLEU, après obtention d'un accord du conseil de surveillance de la société civile Clubhotel Tenerife 2 s'est porté acquéreur 2 lors d'une vente forcée extra judiciaire organisée le 30 juin 2018 (cf section 5.1.2 §e observations) des parts d'associés débiteurs de la société civile Clubhotel Tenerife qui n'avaient pas trouvé preneur au premier tour.

Ces droits sociaux représentent 797 parts correspondant à 75 lots période.

4.8 La société CLUB HOTEL MULTI VACANCES

CLUB HOTEL MULTI VACANCES exerce une activité d'administrateur de biens et propose aux associés des services individuels et facultatifs de location, d'échanges saisonniers des périodes de jouissance et de transaction (vente de lots périodes).

A cette fin, Club Hotel Multi Vacances formalise préalablement des mandats de vente, d'échange ou de location non exclusifs avec les associés faisant appel à ses services et se charge dans ce dernier cas de commercialiser les périodes de location vacantes.

Club Hotel Multi Vacances commercialise également les périodes d'occupation détenues par les sociétés civiles et la société Galomar Bleu dans le cadre d'un mandat de location exclusif confié par les gérants des sociétés civiles et la société Galomar Bleu.

La rémunération de Club Hotel Multi Vacances est constituée de commissions de bonne fin perçues sur le montant des locations réalisées et des ventes de lots période commercialisés par son intermédiaire.

4.9 Gestion comptable et mécanisme de contrôle

L'assemblée générale des sociétés civiles Clubhotel Ténériffe 1 et Clubhotel Ténériffe 2 donne mandat pour une période triennale à un contrôleur financier en charge de l'analyse des différents postes du bilan (immobilisations, créances, trésorerie, provisions pour risques et charges, dettes financières, dettes d'exploitation, autres dettes) et du compte de gestion (dépenses de fonctionnement, dépenses travaux, dépenses hors budget, provisions associés débiteurs) tels qu'ils ont été arrêtés par la gérance.

Le contrôle financier consiste à effectuer des pointages et sondages et demander la communication de pièces justificatives afin d'établir des contrôles de cohérence puis à dresser un rapport.

La mission du contrôleur financier se limite uniquement à contrôler que les règlements effectués par les sociétés civiles sont en conformité avec les appels de charges effectués par le syndic ; le contrôleur financier rappelant dans ses rapports n'effectuer aucun contrôle sur la comptabilité

Juridiction : TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

Décision : Ordonnance de référé

Date de la décision : 28 février 2019

N° RG : 18/735 n° MI : 19/237

propre de la copropriété MARAZUL DEL SUR (dans laquelle, pour mémoire la société civile Clubhotel Tenerife 1 détient 11.48% et Clubhotel Tenerife 2 20.28%)

V. Examiner l'évolution des charges relatives à l'exploitation de l'immeuble géré en copropriété situé sur l'île de Ténériffe dans l'archipel espagnol des Canaries , depuis l'année 2014.

Les principales dépenses ont pour origine :

- La société GALOMAR BLEU qui assure la gestion sur place des appartements détenus par Tenerife 1 et SC Tenerife 2 et gère directement toutes les dépenses de l'immeuble (personnel, remplacement de matériel, réparations diverses, assurance, ...).
En contrepartie, les deux sociétés civiles effectuent des virements de trésorerie à la société Galomar conformément aux budgets votés de chacune.
- Le syndicat de copropriété CLUB MARAZUL DEL SUR à qui les deux sociétés civiles règlent directement les appels de fonds à la copropriété.

5.1 Analyse comparative de la variation du total des dépenses par rapport aux budgets de la période 2014 - 2019

5.1.1 SC Tenerife 1

L'analyse des données mentionnées dans les rapports des contrôleurs financiers montre qu'à l'exception de l'exercice 2017-2018, les charges appelées par Tenerife 1 dépassent toujours le budget voté dans des proportions importantes variant entre +1% et +20 % ; l'amplitude des écarts constatés trouvant notamment son origine dans les ajustements pratiqués sur les dotations aux provisions pour associés débiteurs.

Le chiffrage détaillé des situations annuelles de Tenerife 1 est présenté dans le tableau de synthèse ci-dessous.

Au final, le montant cumulé du déficit budgétaire dans la société civile Clubhotel Tenerife 1 provoqué par ces charges supplémentaires non budgétées atteint 320 937 € au cours de la période comprise entre les exercices 2013- 2014 et 2018-2019.

Juridiction : TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

Décision : Ordonnance de référé

Date de la décision : 28 février 2019

N° RG : 18/735 n° MI : 19/237

CT1	2013 - 2014		2014-2015		2015-2016		2016-2017		2017-2018		2018-2019	
	depenses	budget voté AG	depenses	budget voté AG 04/06/2014	depenses	budget refusé AG 04/11/2015	depenses	budget refusé AG 22/06/2016	depenses	budget voté AG 19/10/2017	depenses	budget voté AG 04/10/2018
charges à répartir de l'exercice	-630 440		-750 461		-838 876		-723 463		-783 215		-879 917	
Provisions associés débiteurs	-77 122		-72 052		-829		-30 770		26 386		0	
Provisions impôts non résidents	-127 260	127 260										
budget voté		678 695		701 260		701 260		701 260		776 555		869 991
appel de fonds complémentaire												
budget équipement				10 800								
complémentaire voté mais non annulé												
Total :	-834 822	805 955	-822 513	712 060	-839 705	701 260	-754 233	701 260	-756 829	776 555	-879 917	869 991
solde en fin d'exercice	-28 867		-110 453		-138 445		-52 973		19 726		-9 926	
en % du budget	4%		16%		20%		8%		-3%		1%	
Deficit cumulé :	-320 937											

Dans les faits, l'équilibre budgétaire des SC Tenerife 1 et Tenerife 2 est opéré par le recours à différents ajustements.

Ainsi, selon les besoins certaines dépenses sont financées en totalité ou en partie par une gymnastique consistant notamment à réallouer des excédents de provisions sur charge provenant de budgets d'exercices antérieurs non restitués, mis en réserve puis rappelés.

Ces budgets antérieurs non utilisés concernent notamment des travaux et provisions diverses (ex : provisions pour pénalités sur import locaux prescrites) comme nous le verrons par la suite.

Il est ainsi des exercices suivants :

a. Exercice 2013-2014 :

Les résolutions proposées au vote de l'assemblée générale du 04 /11/2005 ont été rejetées en totalité.

Rappel des opérations d'affectation proposées au vote et rejetées :

résolution 1 :

- Approbation des comptes de l'exercice 2013-2014
- Constatation d'un excédent d'appel de charges de 48 255 € sur cet exercice

résolution 2 :

- reprise d'une quote-part de cet excédent à hauteur de 11 793€ pour l'affecter au budget équipement complémentaire 2015-2016
- reprise d'une quote-part (solde) de cet excédent pour un montant de 36 462 € pour l'affecter au financement de la provision associés débiteurs 2013-2014

résolution 5 :

- financement de la provision Associés débiteurs (77 122 €) par :
 - l'affectation d'une quote-part de l'excédent 2013-2014 pour 36 462 €
 - l'affectation d'abondements de 40 661 € au financement du solde par le recours à :
 - provision associés débiteurs 2010-2011 (32 500 €)
 - provision associés débiteurs 2011-2012 (8 161€)

L'approbation des comptes 2013-2014 a été remise au vote et adoptée lors de l'assemblée générale du 19/10/2017, de même que le texte de la résolution unique se substituant aux trois résolutions précitées

Le procès-verbal mentionne cette fois en résolution 1 (cf extrait ci-après)

- la constatation d'un excédent de 11 793 € après la réaffectation d'opérations attachées à des exercices antérieurs prenant la forme d'une "restitution" des plans de financement suivants :
 - provision associés débiteurs 2010-2011 de 32 500 €
 - provision associés débiteurs 2011-2012 de 8 161€ pour un budget voté de 834 822 €
- la constatation de dépenses pour 834 822 € pour un budget de 846 615€
- la restitution aux associés de l'excédent de 11 793 € correspondant au solde entre le budget et les dépenses effectives qui, dans la version initiale du texte des résolutions (résolution n°2) présentés à l'assemblée générale du 04/11/2005, était affecté au financement du budget équipement complémentaire 2015-2016

Extrait du procès-verbal d'assemblée générale du 19/10/2017

Résolution 1

La collectivité des Associés, connaissance prise de l'état des dépenses de l'exercice 2013/2014,

- décide de restituer les plans de financement suivants :

. « provision associés débiteurs 2010/2011 » d'un montant de 32 500,00 €

. « provision associés débiteurs 2011/2012 » d'un montant de 8 160,50 €

- constate que ces dépenses se sont élevées à 834 822,16 € pour un budget voté correspondant de 846 615,50 €,

- constate de fait un excédent d'appel de charges de 11 793,34 €.

- **approuve ces dépenses et décide de restituer l'excédent de l'exercice 2013/2014 entre les Associés.**

Cette résolution est mise aux voix :

POUR : 4 326 parts

CONTRE : 1 685 parts

ABSTENTIONS :

66 parts

BLANCS :

0 parts

En conséquence, cette résolution est : adoptée

b. Exercice 2014-2015 :

La totalité des résolutions relatives à l'approbation des comptes de l'exercice 2014-2015 présentées en assemblée générale le 22/06/2016 ont été rejetées par la collectivité des associés.

Les comptes 2014-2015 ont été approuvés lors de l'assemblée générale du 19/10/2017.

La résolution 2 mentionne un budget voté de 945 537 € qui, rapporté au cumul des dépenses de 822 513 € présente un solde excédentaire de 123 024 € sur les appels de charges.

→ **Cette donnée est inexacte car la situation financière en fin d'exercice présente en réalité un déficit de -110 453 € rapporté au budget de 712 060 € voté par les associés le 04/06/2014.**

Ce déficit budgétaire étant principalement imputable à une dotation aux provisions pour associés débiteurs de 72 052 €.

La construction de cet excédent théorique résulte comme précédemment d'opérations comptables attachées à des exercices antérieurs et présentées dans la résolution n°2 comme une "restitution des plans de financements" suivants :

- "Provisions associés débiteurs 2012-2013" : 3 941 €
- "Insuffisance 2012-2013" : 6 607 €
- "Reliquat rénovation" : 44 914 €
- "Budget 2014-2015" : 178 015 €

c. Exercice 2015-2016 :

Le procès-verbal d'assemblée générale du 19/10/2017, résolution n°3 relative à l'approbation des comptes, "constate que les dépenses se sont élevées à 839 705 € pour un budget voté correspondant de 876 575 € et constate de fait un excédent de 36 870 €" alors que le budget proposé en assemblée générale du 04/11/2015 avait été rejeté par la collectivité des associés, ce qui avait obligé la gérance à reconduire le budget précédent de 701 260 €.

→ **L'excédent apparent de 36 870 € résulte de la reprise d'une partie du plan de financement pour 175 315 € alors que dans la réalité l'exercice se solde par un déficit budgétaire de -138 445 € trouvant son origine dans :**

- **la chute de 27% des revenus locatifs et des contributions ménages comparativement à l'exercice précédent (soit - 28 035 € en valeur) (cf section V §5.2 ii)**
- **La hausse des dépenses de fonctionnement dépassant le budget de + 23 222 €**
- **La hausse de salaires et charges supérieure de + 38 003 € au budget**
- **Des dépenses travaux (59 146 €) non budgétées après le rejet des résolutions à l'assemblée générale du 04/11/2015.**
- **Des comptes hors budget atteignant 20 406 €.**

d. Exercice 2016-2017 :

La résolution n°1 figurant dans le procès-verbal d'assemblée générale du 04/10/2018 d'approbation des comptes constate un total de dépenses de 754 233 € pour un budget reconduit de 701 260 € et relève une insuffisance d'appel de charges de 52 973 €, ce qui est conforme à la réalité.

Remarque : le budget proposé en assemblée générale du 22/06/2016 ayant de nouveau été rejeté, le budget 2014-2015 de 701 260 € avait été reconduit.

e. Exercice 2017-2018 :

Le procès-verbal d'assemblée générale du 13/06/2019 stipule dans la résolution n°1 relative à l'approbation des comptes que *"les dépenses se sont élevées à 756 829 € pour un budget voté correspondant de 776 555 € et constate de fait un excédent d'appel de charges de 19 726 €"* puis *"approuve ces dépenses et décide de restituer l'excédent de l'exercice 2017-2018 aux associés"*

Synthèse :

- budget voté en assemblée générale le 19/10/2017 : 776 555 €
- charges de l'exercice = 756 829 €
- situation en fin d'exercice : **solde excédentaire de 19 276 € restitué aux associés**

f. Exercice 2018-2019

Le rapport de la gérance 2018-2019 ne nous ayant pas été communiqué, notre revue s'est limitée à l'examen du projet de rapport de la gérance pour l'AG du 9 juin 2022, des comptes de l'exercice 2018-2019 et du rapport du contrôleur financier.

Par ailleurs, l'assemblée générale prévue en 2020 a été reportée une première fois en raison de la crise sanitaire puis à nouveau en 2021 à la suite de la nomination d'un administrateur judiciaire des sociétés civiles une partie de l'année.

Synthèse :

- budget voté en assemblée générale le 19/10/2017 : 869 991 €
- charges de l'exercice = 879 917 €
- situation en fin d'exercice : **solde déficitaire de -9 926 €**
- l'insuffisance budgétaire sera appelée aux associés dans l'appel de charges de l'année suivant la tenue de l'assemblée générale.

Source : projet de rapport de gérance CT1 2018-2019

5.1.2 SC Tenerife 2

La situation est analogue pour SC Tenerife 2 où seul l'exercice 2016-2017 présente une situation à l'équilibre avec même un léger excédent budgétaire de +1%.

Le déficit constaté pour les autres exercices varie entre +8% et +18%.

De même, au cours de la période 2015 – 2018, Tenerife 2 enregistre un déficit budgétaire cumulé atteignant 673 893 € (cf détail dans le tableau ci-dessous).

CT2	2013 - 2014		2014-2015		2015-2016		2016-2017		2017-2018		2018-2019	
			depenses	budget voté AG 04/06/2014	depenses	budget voté AG 04/11/2015	depenses	budget voté AG 22/06/2016	depenses	budget voté AG 16/10/2017	depenses	budget voté AG 16/10/2017
charges à répartir de l'exercice	-1 074 235		-1 246 024		-1 491 988		-1 238 256		-1 580 456		-1 528 852	
Provisions associés débiteurs	-139 589		-97 526		8282		-16 206		10 217			
Provisions impôts non résidents	-222 740	222 740										
budget voté	1 191 554		1 231 216		1 281 417		1 263 727		1 400 582		1 375 715	
reaffectation excédent appel de charges 2013-2014 ⁽¹⁾					33 136							
appel de fonds complémentaire à Tenerife 1 ⁽²⁾			10 957									
budget équipement complémentaire voté mais non appelé									-67 563			
Total :	-1 436 564	1 414 294	-1 343 550	1 242 173	-1 483 706	1 314 553	-1 254 462	1 263 727	-1 570 239	1 333 019	-1 528 852	1 375 715
solde en fin d'exercice	-22 270		-101 377		-169 154		9 265		-237 220		-153 137	
<i>en % du budget</i>	<i>2%</i>		<i>8%</i>		<i>13%</i>		<i>-1%</i>		<i>18%</i>		<i>11%</i>	
Déficit cumulé :	-673 893											

⁽¹⁾ reaffectation excédent 2013-2014 (33136 €) pour achat d'équipements complémentaires 2015-2016

⁽²⁾ : appel de fonds pour la rénovation de l'appartement de fonction du directeur

a. Exercice 2013-2014 :

Le PV d'AG du 04/11/2015 mentionne dans la résolution 1 relative à l'approbation des comptes 2013-2014 un excédent budgétaire de 117 319 € alors que l'exercice se solde par une insuffisance d'appels de charge de 22 270 € (après intégration de la dotation aux provisions associés débiteurs (139 589 €).

Ce solde (-22 270 €) résultant de la différence entre le total des charges de la période (- 1 436 564 €) et le budget voté (1 414 294 €).

Cet excédent fictif de 117 319 €, après avoir été constaté, est d'ailleurs immédiatement réaffecté dans la résolution suivante qui stipule au final "qu'aucun reliquat de charges ne sera restitué in fine aux associés au titre de l'exercice 2013-2014".

- résolution 2 :

- reprise d'une quote-part de cet excédent 33 136 € pour l'affecter au budget équipement complémentaire 2015-2016
- reprise d'une quote-part de cet excédent de 84 183 € pour l'affecter au financement de la provision associés débiteurs 2013-2014

L'excédent apparent résulte des opérations d'affectation énoncées dans les résolutions suivantes :

- résolution 5 : le financement de la provision associés débiteurs 2013-2014 (139 589 €) est obtenu par :
 - l'affectation d'une quote-part de l'excédent 2013-2014 pour 84 183 €
 - L'affectation des abondements de 55 406 € au financement du solde par les opérations suivantes :
 - provision associés débiteurs 2010-2011 (42 500 €)
 - provision associés débiteurs 2011-2012 (12 906€)

b. Exercice 2014-2015 :

Les comptes de l'exercice approuvés lors de l'assemblée générale du 22/06/2016 mentionnent dans la résolution 1 une insuffisance d'appel de charges de 3 852 € alors que **le montant réel du déficit budgétaire atteint 101 453 €** après retenue de la dotation au provision associés débiteurs de 97 526 € dont la constitution est approuvée dans la résolution 2.

Rappel :

- budget voté en assemblée générale le 04/06/2014 : 1 242 173 €
- charges de l'exercice provision associés débiteurs comprise = 1 343 550€

c. Exercice 2015-2016 :

Avec un budget total de 1 341 875 € voté en assemblée générale le 04/11/2015 (résolution n° 1 approuvant un budget de fonctionnement de 1 266 780 € et résolution n°12 approuvant un budget "équipements complémentaires de 27 322 €) et des dépenses de l'exercice d'un montant de 1 483 706 €, la situation réelle présente un **solde déficitaire de 141 831 € en fin d'exercice.**

Le procès-verbal d'assemblée générale du 19/10/2017 dans la résolution n°1 relative à l'approbation des comptes de l'exercice 2015-2016 :

- *"constate que les dépenses se sont élevées à 1 483 706 € pour un budget voté correspondant de 1 634 907 € et constate de fait un excédent de 151 200 €".*

→ Cet excédent apparent est obtenu par :

- l'activation de la *"restitution du plan de financement "budget 2015-2016" d'un montant de 320 354 €"*
- la liquidation *"sur l'exercice de la quote-part de l'excédent d'appels de charges 2013-2014 affectée au budget "équipement complémentaire 2015-2016" pour un montant de 33 136 €"*.

d. Exercice 2016-2017 :

Le PV d'AG du 04/10/2018, résolution n°5 relative à l'approbation des comptes, *"constate que les dépenses se sont élevées à 1 254 462 € pour un budget voté correspondant de 1 263 727 € et constate de fait un excédent de 9 265 €"* en conformité avec le budget approuvé le 22/06/2016.

e. Exercice 2017-2018 :

Le procès-verbal d'assemblée générale du 13/06/2019 dans la résolution n°1 relative à l'approbation des comptes mentionne que *"les dépenses se sont élevées à 1 570 239 € pour un budget voté de 1 333 019 € et constate de fait une insuffisance d'appel de charges de 232 220 €"* puis *"approuve ces dépenses et décide d'appeler l'insuffisance de l'exercice 2017-2018 aux associés"*.

Le traitement opéré pour couvrir partiellement ce solde déficitaire de 232 200 € est présenté dans la résolution n°2 et consisté à *"restituer les plans de financement d'un montant de 204 766 € appelés de la façon suivante :*

- Budget 2016-2017 : 189 559 €
- Insuffisance 2014-2015 : 578 €
- Provisions associés débiteurs 2014-2015 : 14 629 €"

Il est à noter que le restitution de ces plans de financement d'un montant cumulé de 204 766€ ne permet pas de couvrir l'intégralité du déficit de l'exercice (232 200 €).

Le solde déficitaire (27 434 €) devant alors logiquement faire l'objet d'un appel de provision de charges complémentaire ultérieur.

Synthèse :

- budget voté en assemblée générale le 04/06/2014 : 1 333 019 €
- charges de l'exercice 2017-2018 : 1 570 239 €
- situation en fin d'exercice : **solde déficitaire de 237 220 €**

Observations :

L'examen comparatif des écarts entre le budget et les charges de l'exercice figurant en annexe du bilan 2017-2018 et reporté ci-après présente un solde négatif de 31 980 €

SC CLUBHOTEL TENERIFFE 2**CHARGES A REPARTIR**

Nbre appartements	98			
Nbre lots périodes	2254			
I-DEPENSES DE FONCTIONNEMENT				
1.1-CHARGES DE COPROPRIETE				
. 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)	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)	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"	1 414 779,69	1 333 019,00	81 760,69
Passage en perte	386 861,09	0,00	386 861,09
Reprise de provision	-231 402,00	0,00	-231 402,00
	1 570 238,78	1 333 019,00	237 219,78

Le déficit enregistré est principalement imputable à des dépenses hors budget de 213 175 € apparaissant dans la rubrique "divers".

Ces dépenses hors budget commentées dans le rapport de gérance de l'assemblée générale du 13 juin 2019 et reprises dans le tableau ci-dessous concernent :

- des frais et honoraires divers
- des frais de vente forcée extra-judiciaire de lots périodes d'associés débiteurs pour un montant de 55 946 €
- la comptabilisation de créances irrécouvrables nettes de reprise de provision pour un montant net de 92 575 €
- Des reprises de provision pour ex-associés débiteurs (29 960 €) et de produits de gestion courante (230 €) venant en diminution du total des dépenses.

CT2

comptes hors budget 2017-2018 :

frais divers	-230
honoraires divers	2 000
frais de vente forcée extra-judiciaires	55 946
creances irrecouvrables	386 861
reprise provision sur creances irrecouvrables	-201 712
reprise provision pour ex-associés débiteurs	<u>-29 690</u>

TOTAL : **213 175**

Observation :

Selon les statistiques figurant dans le rapport de gérance, au 30 juin 2018 (cf tableau ci-après extrait du rapport), les ventes forcées concernaient 7.8% des associés détenant 1 720 parts sociales représentant 6.6% du capital de la SC Tenneriffe 2.

Ce taux de défaut proche de 8% correspondant à près de 7% du capital social apparait anormalement élevé et explique en partie les tensions rencontrées dans la gestion de la société civile.

Par ailleurs, le montant des frais de la vente forcée extrajudiciaire (55 946 €) engagée le 30 juin 2018 constitue une charge relativement lourde.

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

f. Exercice 2018-2019

Le rapport de la gérance 2018-2019 ne nous ayant pas été communiqué, notre revue s'est limitée à l'examen du projet de rapport de la gérance pour l'AG du 9 juin 2022, des comptes de l'exercice 2018-2019 et du rapport du contrôleur financier.

Par ailleurs, l'assemblée générale prévue en 2020 a été reportée une première fois en raison de la crise sanitaire puis à nouveau en 2021 suite à la nomination d'un administrateur judiciaire des sociétés civiles une partie de l'année.

Synthèse :

- budget voté en assemblée générale le 04/10/2018 : 1 375 715 €
- charges de l'exercice = 1 528 852 €
- situation en fin d'exercice : **solde déficitaire de 153 137 €**
- l'insuffisance budgétaire sera appelée aux associés dans l'appel de charges de l'année suivant la tenue de l'assemblée générale.

Source : projet de rapport de gérance CT2 2018-2019

III – COMPTES HORS BUDGET : 93 648,18 €

Ils se décomposent en quatre chapitres :

Divers

Ce chapitre débiteur de 23 909,89 € comprend six postes.

✓ Frais divers

Les produits et charges divers de gestion courante au titre de cet exercice représentent 150,84 €.

✓ Honoraires divers

Une somme de 3 237,24 € a été dépensée cette année dans le cadre de la procédure de référé opposant votre gérant à Monsieur Clisson :

- article 700 et dépens (quote-part).....	2 337,24
- honoraire d'assistance du contrôleur financier (quote-part).....	900,00

✓ Frais de vente forcée extra-judiciaire

Après encaissement sur cet exercice des produits de la vente forcée du code de la construction et de l'habitation du 30 juin 2018, et de la régularisation des divers frais liés aux transactions, le compte présente un solde en faveur de votre société de 1 100,75 €.

✓ Créances irrécouvrables

Nous vous rappelons que le 30 juin 2018 a eu lieu une vente forcée extra-judiciaire du code de la construction et de l'habitation. Deux nouveaux ex-associés, dont les lots avaient été proposés à ces enchères ont été reconnus irrécouvrables sur l'exercice. Le montant de la dette constitue une créance irrécouvrable de 45 474,24 €. Et à ce titre cette somme a été comptabilisée en perte.

✓ 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 2018 sur ces personnes et qui se chiffre à 23 995,00 €.

Ainsi au final le coût net du passage en perte des dossiers irrécouvrables est de 21 479,24 € (perte de 45 474,24 € diminuée de la reprise de provision déjà constituée de 23 995,00 €).

✓ Provision ex-associés débiteurs

Pour mémoire, la tenue d'une vente forcée extra-judiciaire implique un retraitement des associés. En effet, les dossiers des associés proposés à la vente et dont la totalité des lots a trouvé preneur sont maintenant considérés comme des ex-associés. Ils étaient au nombre de soixante-dix-neuf à la clôture précédente et à la suite du passage en perte de deux d'entre eux sur cet exercice ils ne sont plus que soixante-dix-sept au 30 novembre 2019. Le montant de la dette relative à ces dossiers comptabilisé en « débiteurs divers » à l'actif du bilan a été ramené à la somme de 594 066,86 €. En revanche étant encore solvables, des actions sont toujours menées pour recourir les sommes dues. Par ailleurs en vertu du principe de précaution une dotation a été comptabilisée à ce titre et s'élève à 445,00 €.

Au final la provision « ex-associés débiteurs » cumulée au 30 novembre 2019 et inscrite au passif du bilan représente 302 974,00 € et couvre à hauteur de 51,00 % la dette globale de ces débiteurs.

Nous vous rappelons par ailleurs, que conformément à la décision prise conjointement avec votre conseil de surveillance l'an passé, le taux de couverture relatif à la provision des ex-associés actuellement de 51 % sera porté à 64 % pour l'exercice 2019/2020, l'objectif étant d'atteindre 90 % d'ici l'exercice 2021/2022.

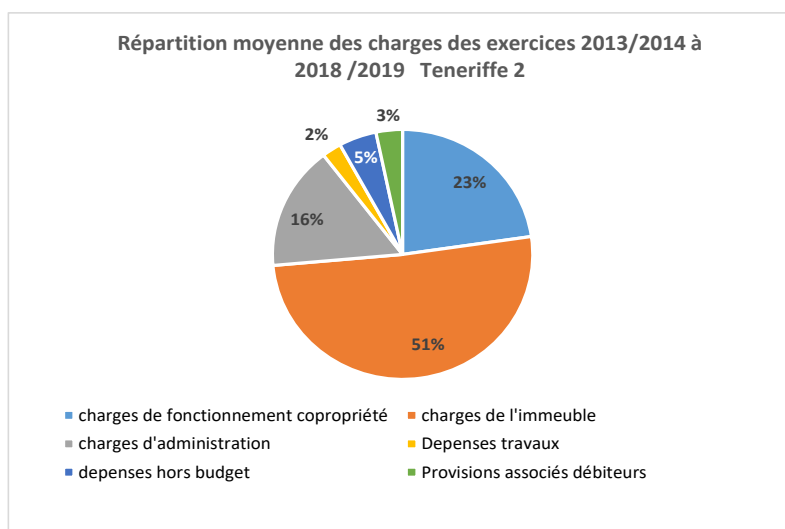
VI. Analyse comparative de la variation des différents postes de charges par rapport aux allocations budgétaires de la période 2014 - 2019

6.1 SC Tenerife 1

Les charges d'exploitation résultent du cumul des postes suivants :

- Dépenses de fonctionnement
- Dépenses pour travaux
- Dépenses hors budget
- Provisions pour associés débiteurs

Part moyenne des différentes catégories de charges au cours de la période 2013-2014 à 2018-2019 :



a) Evolution des postes de charges et variation par rapport aux budgets des exercices de la période 2013-2014 à 2018-2019

Synthèse :

catégorie	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
charges de fonctionnement copropriété	162 891	169 356	208 266	175 991	170 454	177 668
Δ n/n-1		4%	23%	-15%	-3%	4%
budget charges fonctionnement copro	170 000	170 000	170 000	170 000	193 500	204 500
charges de l'immeuble	336 472	384 971	396 823	385 471	453 435	458 584
Δ n/n-1		14%	3%	-3%	18%	1%
budget charges immeuble	321 411	361 165	361 165	361 165	368 457	404 500
charges d'administration	109 451	155 923	154 235	139 549	110 364	155 150
Δ n/n-1		42%	-1%	-10%	-21%	41%
budget charges d'administration	185 484	170 095	170 095	0	189 873	179 991
Depenses travaux	721	8 264	59 146	20 804	37 117	29 001
Δ n/n-1		1047%	616%	-65%	78%	-22%
budget travaux	1 800	10 800	0	0	24 725	31 000
depenses hors budget	20 904	25 283	17 378	914	11 845	4 248
Δ n/n-1		21%	-31%	-95%	1196%	-64%
Provisions associés débiteurs	77 122	72 052	829	30 770	-26 386	41 634
Δ n/n-1		-7%	-99%	3612%	-186%	-258%
budget Provisions associés débiteurs	0	0	0	0	0	31 000

Le tableau suivant présente l'évolution des dépenses de la période comparativement aux budgets votés des exercices 2013-2014 jusqu'à 2018-2019 (6 ans).

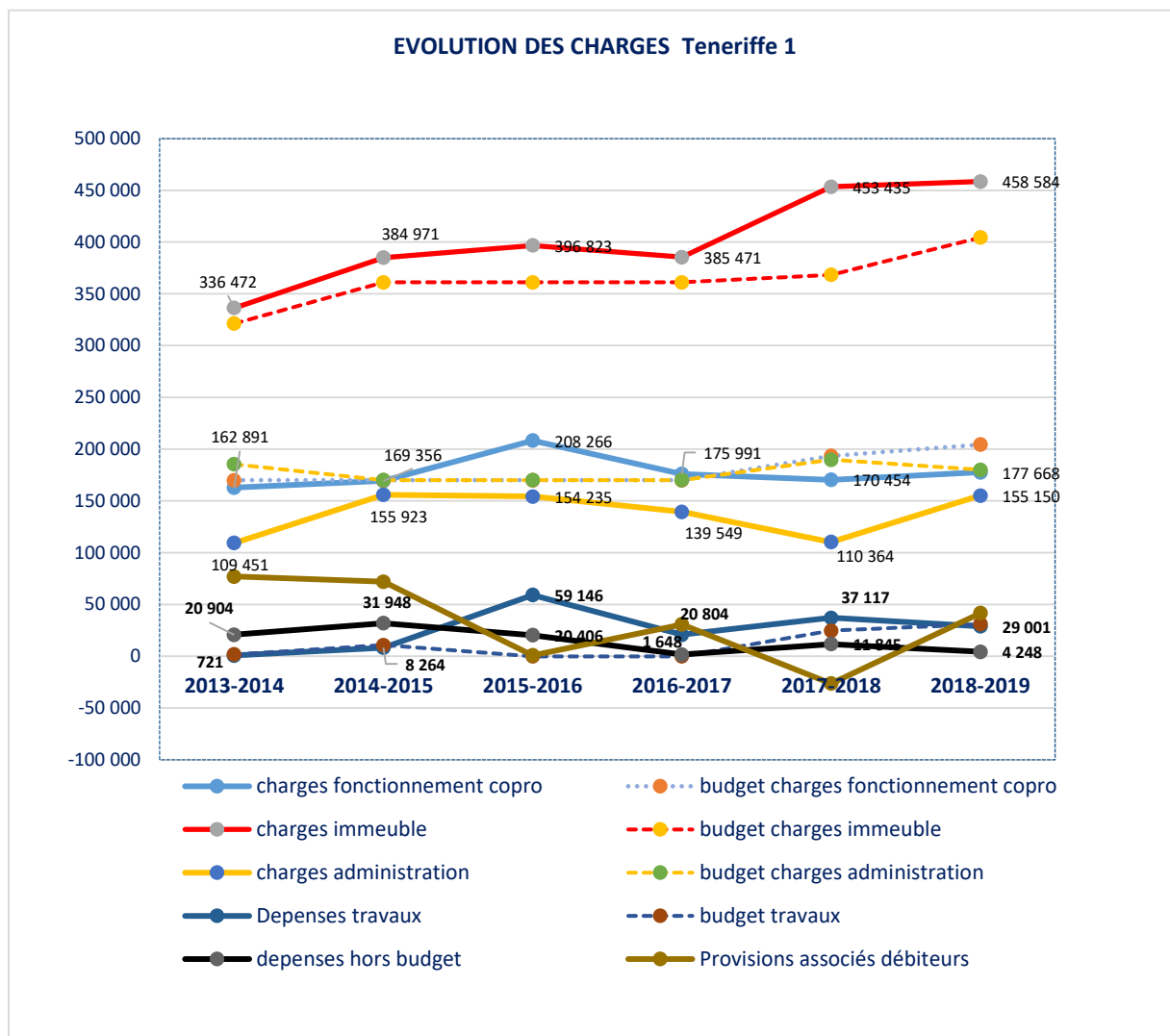
A l'exception de l'année 2017 caractérisée par un dépassement du budget de 7.4%, les dépenses engagées sont inférieures ou égales aux budgets votés de chaque exercice.

Juridiction : TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE
 Décision : Ordonnance de référé
 Date de la décision : 28 février 2019
 N° RG : 18/735 n° MI : 19/237

Variation des postes des charges par rapport aux budgets des exercices 2013-2014 jusqu'à 2018-2019

CT 1															
categories	2013-2014			2014-2015			2015-2016			2016-2017			2017-2018		
	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %
Depenses de fonctionnement (1) + (2) + (3) + (4) <i>en % des dépenses cumulées</i>	608 814	678 695	-10%	710 249	712 060	0%	759 324	701 260	8%	701 011	701 260	0%	734 253	776 555	-5%
	80%			93,7%			90%			93%			97%		
dt charges de fonctionnement copropriété (1)	162 891	170 000	-4%	169 356	170 000	0%	208 266	170 000	23%	175 991	170 000	4%	170 454	193 500	-12%
dt : charges de l'immeuble (2)	336 472	321 411	5%	384 971	361 165	7%	396 823	361 165	10%	385 471	361 165	7%	453 435	368 457	23%
dt : charges d'administration (3)	109 451	185 484	-41%	155 923	170 095	-8%	154 235	170 095	-9%	139 549	170 095	-18%	110 364	189 873	-42%
quote-part de charges périodes GALOMAR (4)														13 631	20 000
															-32%
Depenses travaux <i>en % des dépenses cumulées</i>	721	1 800	-60%	8 264	10 800	-23%	59 146	0		20 804	0		37 117	24 725	50%
	0,1%			1,0%			7,0%			2,8%			4,9%		
Comptes hors budget <i>en % des dépenses cumulées</i>	20 904	_		31 948			20 406			1 648			11 845	_	
	2,8%			3,9%			2,4%			0,2%			1,6%		
Quote-part excédent 2013-2014 affectés à :	48 255	36 462	32%				0	175 315							
Provisions impot patrimoine non résidents <i>en % des dépenses cumulées</i>	127 260	127 260													
	16,8%			0%			0%			0%			0%		
Provisions associés débiteurs <i>en % des dépenses cumulées</i>	77 122	0		72 052	0		829	0		30 770	0		-26 386	0	
	10,2%			9%			0%			4%			-3%		
Restitution plan de financement	40 661			233 477			175 315			0			0		
														0	105 189

Représentation graphique :



b) Analyse détaillée des différentes catégories de charges et de leur variation

i. Dépenses de fonctionnement :

Au cours de la période la part moyenne des dépenses de fonctionnement est de 91% du total des charges.

Les dépenses de fonctionnement se répartissent en 3 catégories :

- Les charges de fonctionnement de la copropriété (23 % du total des charges)
- Les charges de l'immeuble (51 % du total des charges)

- Les charges d'administration (17 % du total des charges)

Synthèse :

catégorie	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
charges de fonctionnement copropriété	162 891	169 356	208 266	175 991	170 454	177 668
Δ n/n-1		4%	23%	-15%	-3%	4%
budget charges fonctionnement copro	170 000	170 000	170 000	170 000	193 500	204 500
ecart rapporté au budget (%)	-4%	0%	23%	4%	-12%	

➔ A l'exception des exercices 2013-2014 (dépenses inférieures de 10% au budget) et 2014-2015 (dépassement du budget de 8%), les dépenses de fonctionnement sont conformes aux budgets votés. (cf tableau ci-dessus)

- La catégorie "charges de fonctionnement de la copropriété" correspond à la quote-part des charges d'administration et de fonctionnement de l'ensemble immobilier "Club Marazul des Sur" et comprend les dépenses d'électricité et d'eau des appartements de Tenerife 1 et Tenerife 2 et les provisions pour travaux à venir.

Les charges de fonctionnement de la copropriété comprennent les postes suivants :

- salaires & charges des employés
- dépenses énergétiques (électricité, eau)
- entretien des immeubles et des aménagements
- abonnement
- frais de gestion
- prestations de services externes (ascenseurs, assurances)

L'évolution de ces charges rapportées aux budgets de la période d'observation est présentée dans le tableau ci-dessous :

CT 1																					
categories				2013-2014			2014-2015			2015-2016			2016-2017			2017-2018			2018-2019		
				realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %
dt charges de fonctionnement copropriété (1)				162 891	170 000	-4%	169 356	170 000	0%	208 266	170 000	23%	175 991	170 000	4%	170 454	193 500	-12%	177 668	204 500	-13%
dt : frais de fonctionnement				118 882	124 000	-4%	131 669	124 000	6%	147 222	124 000	19%	121 468	124 000	-2%	132 333	140 000	-5%	133 890	145 000	-8%
provisions travaux copropriété				20 892	25 000	-16%	11 982	25 000	-52%	37 314	25 000	49%	30 380	25 000	22%	14 043	30 000	-53%	16 332	35 000	-53%
electricité lots privatifs				6 498	6 000	8%	8 042	6 000	34%	8 174	6 000	36%	8 217	6 000	37%	8 611	8 500	1%	8 109	8 500	-5%
eau chaude lots privatifs				16 619	15 000	11%	17 663	15 000	18%	15 556	15 000	4%	15 926	15 000	6%	15 467	15 000	3%	19 338	16 000	21%

Les charges de fonctionnement de la copropriété s'inscrivent dans le budget imparti (170 000€) à l'exception de l'année 2016 où, en augmentation de 23% par rapport à l'année précédente elles atteignent 208 300 € avant de retrouver en 2016-2017 un niveau proche de l'équilibre budgétaire (176 000€).

L'exercice 2017-2018 est caractérisé par un budget revu à la hausse fixé à 193 500 € alors que le montant réel des charges de fonctionnement (170 454€) a légèrement diminué par rapport à l'exercice précédent.

Les charges de fonctionnement de l'exercice 2017-2018 inférieures au budget (écart = 12%).

Il en est de même pour l'exercice 2018-2019 où les charges de fonctionnement (177 668 €) restent inférieures de 13% au budget voté (204 500 €)

- La catégorie "charges de l'immeuble" regroupe les postes suivants :
 - mobilier & matériel de remplacement
 - entretien
 - blanchisserie
 - salaires & charges du personnel (quote-part refacturée par la société Galomar Bleu)
 - impôts locaux & taxes
 - travaux de maintenance et petites fournitures
 - charges externes (animation, personnel de surveillance ; entretien piscine, assurances, frais divers...)
 - location locaux administratifs et d'hébergement du personnel

La part des charges de l'immeuble dans le total des charges annuelles progresse sensiblement au cours de la période en passant de 48% en 2013-2014 à 61% durant l'exercice 2018-2019.

A l'exception de l'exercice 2016-2017 (dépenses en baisse de 3% comparativement à l'exercice précédent), nous observons une augmentation croissante de ces coûts dépassant chaque année le budget malgré les ajustements de ce dernier en 2016-2017 et 2017-2018 (cf tableau ci-dessous).

catégorie	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
charges de l'immeuble	336 472	384 971	396 823	385 471	453 435	458 584
<i>Δ n/n-1</i>		14%	3%	-3%	18%	1%
budget charges immeuble	321 411	361 165	361 165	361 165	368 457	404 500
<i>ecart rapporté au budget (%)</i>	5%	7%	10%	7%	23%	13%

Tableau n°1 : Synthèse :

charges de l'immeuble	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
charges de l'immeuble	336 472	384 971	396 823	385 471	453 435	458 584
<i>Δ n/n-1</i>		14%	3%	-3%	18%	1%
dont : salaires & charges	165 711	183 628	218 003	235 095	257 071	282 711
<i>Δ n/n-1</i>		11%	19%	8%	9%	10%
budget salaires & charges	168 000	180 000	180 000	180 000	200 000	235 000
ecart par rapport au budget	-1%	2%	21%	31%	29%	20%
part des salaires & charges dans les charges de l'immeuble	49%	48%	55%	61%	57%	62%

➔ L'analyse des données du tableau 1 appelle les observations suivantes :

- La catégorie "Charges de l'immeuble" atteint 453 435€ en 2018 pour un budget de 368 457 €, soit un dépassement de 23%, très supérieur à celui des exercices précédents.
- Ces augmentations sont principalement liées à la croissance continue de la masse salariale et dans une moindre mesure aux frais de blanchisserie et d'entretien
- Au cours de la période comprise entre 2013-2014 et 2018-2019, la part de la masse salariale dans les charges de l'immeuble passe de 49% à 62%
- Depuis l'exercice 2015-2016 la masse salariale dépasse chaque année le budget de plus de 25% en moyenne et grimpe d'une année sur l'autre (augmentation de 11% entre 2013-2014 et 2014-2015, suivie d'une hausse de 19% par rapport à l'exercice précédent l'année suivante, puis de 8%, 9% et 10% les trois années suivantes.
- Cette augmentation continue des salaires et charges est imputable à l'effondrement des revenus locatifs des exercices (cf section V §5.2 i et suivant) les loyers perçus et les contributions ménages venant en diminution des dépenses de personnel.

Tableau 2 : Détail des postes de charges d'exploitation (dépenses effectives comparées aux budgets des exercices)

CT1																		
categories	2013-2014			2014-2015			2015-2016			2016-2017			2017-2018			2018-2019		
	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %
dt : charges de l'immeuble (2)	336 472	321 411	5%	384 971	361 165	7%	396 823	361 165	10%	385 471	361 165	7%	453 435	368 457	23%	458 584	404 500	13%
dt : mobilier & materiel de remplacement	7 799	8 181	-5%	9 680	8 181	18%	7 819	8 181	-4%	1 994	8 181	-76%	3 712	8 181	-55%	7 574	8 000	-5%
produits d'entretien	6 170	6 181	0%	6 287	6 000	5%	5 800	6 000	-3%	6 268	6 000	4%	6 306	6 000	5%	6 098	6 200	-2%
blanchisserie	32 103	16 000	101%	29 077	25 000	16%	28 785	25 000	15%	22 388	25 000	-10%	29 155	25 000	17%	22 377	24 000	-7%
salaires & charges	165 711	168 000	-1%	183 628	180 000	2%	218 003	180 000	21%	235 095	180 000	31%	257 071	200 000	29%	282 711	235 000	20%
impots locaux (414€/appartement)	23 163	26 000	-11%	22 812	26 000	-12%	20 361	26 000	-22%	20 138	26 000	-23%	45 103	26 000	73%	30 993	23 000	35%
petites fournitures & travaux de maintenance	8 279	6 545	26%	38 175	10 000	282%	16 088	10 000	61%	16 178	10 000	62%	16 411	15 000	9%	16 382	17 000	-4%
animation(salaire & charge animateur + frais)	35 209	34 000	4%	33 570	34 000	-1%	30 700	34 000	-10%	34 822	34 000	2%	37 304	34 000	10%	36 668	34 000	8%
secouriste & piscine (frais personnel de surveillance & entretien piscine & residence)	29 599	25 000	18%	26 735	29 000	-8%	31 407	29 000	8%	20 877	29 000	-28%	26 009	13 000	100%	23 908	20 000	20%
assurances	5 682	5 800	-2%	7 535	5 800	30%	7 477	5 800	29%	6 209	5 800	7%	6 048	6 000	1%	6 454	6 200	4%
affanchissement & telecommunication	4 398	3 500	26%	9 385	5 500	71%	8 815	5 500	60%	5 511	5 500	0%	9 144	6 500	41%	8 241	5 500	50%
divers (frais bancaires, fournitures de bureau, frais deplacement equipes site (formation, reunion))	9 568	11 000	-13%	12 077	22 000	-45%	10 371	22 000	-53%	9 201	22 000	-58%	10 769	19 162	-44%	10 819	14 900	-27%
location & charges locaux administratifs	6 255	7 590	-18%	6 130	6 000	2%	6 814	6 000	14%	6 791	6 000	13%	6 404	6 000	7%	6 357	7 000	-9%
loyer hebergement (reception & animation)	2 524	3 614	-30%	0	3 614	-100%	4 818	3 614	33%	0	3 614	-100%	0	3 614	-100%	0	3 700	-100%
provisions (taxe apprentissage)	14		#DIV/0!	-121	70	-273%	-432	70	-717%	0	70	-100%						

- La catégorie "charges d'administration" regroupe les différents frais et honoraires de gestion (tenue des assemblées, contrôleur financier, conseil de surveillance, procédures et recouvrement, refacturation de frais d'intervention de Galomar Bleu...)

Au cours de la période d'observation, ces coûts sont toujours restés inférieurs aux budgets (cf tableau ci-dessous).

Synthèse :

catégorie	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
charges d'administration	109 451	155 923	154 235	139 549	110 364	155 150
Δ n/n-1		42%	-1%	-10%	-21%	41%
budget charges d'administration	185 484	170 095	170 095	0	189 873	179 991
ecart rapporté au budget (%)	-41%	-8%	-9%	-	-42%	-14%

Détail :

CT1																		
categories	2013-2014			2014-2015			2015-2016			2016-2017			2017-2018			2018-2019		
	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %
dt : charges d'administration (3)	109 451	185 484	-41%	155 923	170 095	-8%	154 235	170 095	-9%	139 549	170 095	-18%	110 364	189 873	-42%	155 150	179 991	-14%
dt : frais fixes sur societe	9 137	9 137	0%	9 201	9 201	0%	9 201	9 201	0%	9 201	9 201		9 267	9 267	0%	9 438	9 438	0%
frais fixes sur appartements	9 821	9 821	0%	9 890	9 890	0%	9 890	9 890	0%	9 890	9 890		9 961	9 961	0%	10 144	10 144	0%
frais fixes sur lots par périodes	43 188	43 188	0%	43 490	43 490	0%	43 490	43 490	0%	43 490	43 490		43 803	43 803	0%	44 609	44 609	0%
honoraires controleur financier	8 747	6 084	44%	9 324	6 514	43%	9 536	6 514	46%	6 600	6 514		6 600	6 842	-4%	7 200	6 600	9%
frais conseil de surveillance	9 685	4 254	128%	5 717	7 000	-18%	7 674	7 000	10%	3 408	7 000		3 879	8 000	-52%	2 614	8 000	-67%
frais AG	10 445	17 000	-39%	17 846	33 000	-46%	15 474	33 000	-53%	17 506	33 000		12 168	33 000	-63%	17 391	33 000	-47%
honoraires & frais Galomar (contrôle des comptes)	13 477	16 000	-16%	14 774	16 000	-8%	14 915	16 000	-7%	15 082	16 000		17 475	16 000	9%	14 365	16 000	-10%
frais recouvrement	4 952	80 000	-94%	45 681	45 000	2%	44 055	45 000	-2%	34 372	45 000		15 688	45 000	-65%	26 424	35 000	-25%
procedure retrait associes													-180	2 000		4 191	1 200	249%
charges ste retrait associes													-8 297	16 000		18 774	16 000	17%

ii. Dépenses travaux

Ces dépenses représentent un très faible part (3% en moyenne) du total des dépenses annuelles et englobent les travaux de gros entretien, le remplacement de matériel et l'achat d'équipements complémentaires.

Dans son rapport du 13 septembre 2017, le contrôleur financier signale que les budgets pour les dépenses de gros entretien, de remplacement de matériel et d'équipements complémentaires ne sont plus votés par les associés de Teneriffe 1 depuis 2014.

Inférieures au budget en 2014 et 2015, les dépenses travaux bondissent en 2016 à 59 146 € (contre 8 264 € l'année précédente) suite à l'achat d'équipements complémentaires (41 059 €) non budgétés puis de dépenses de gros entretien (18 088 €)

En 2017 alors qu'elles n'ont pas été budgétées, les dépenses de gros entretien atteignent 14 240€ puis 31 662 € l'année suivante, doublant le budget prévu pour cet exercice (cf tableau ci-dessous).

Dans son dire n°3 du 29 septembre 2022, le conseil des SC Clubhotel Tenerife 1 et 2 précise que *"ces dépenses correspondent au maintien des services et du confort des appartements pour l'occupation des associés en ce compris l'optimisation au réseau wifi pour un montant de 41 000€."*

categories	2013-2014			2014-2015			2015-2016			2016-2017			2017-2018		
Depenses travaux	721	1 800	-60%	8 264	10 800	-23%	59 146	0		20 804	0		37 117	24 725	50%
dt : gros entretien							18 088			14 240			31 662	15 635	
remplacement materiel		1 800	-100%	7 867	1 800	337%				6 564			5 455	9 090	
equipement complementaire	721			397	9 000		41 059								

iii. Dépenses hors budget :

Ces dépenses non prévues impactent de manière marginale (2% en moyenne sur 4 ans) les coûts. Il s'agit des dépenses diverses (charges sur les retraits judiciaires), de charges relatives à l'appartement de fonction occupé par le directeur, de frais d'entretien et de travaux de sécurité dont le montant fluctue au cours de la période dans une fourchette de 914€ à 25 283 €.

categories	2013-2014			2014-2015			2015-2016			2016-2017			2017-2018		
Comptes hors budget	20 904	-		25 283			17 378			914			11 845	-	
en % des dépenses cumulées	2,4%			3,1%			2,1%			0,1%			1,6%		
dt : divers	13 795			22 596			15 651			-506			10 491		
charges appartement 06B32	1 378			1 474			1 727			1 420			1 355		
maintenance & nettoyage appartements	5 731			1 213			0			0			0		
txv securité sous-sol				6 665			3 027			734			0		

iv. Provisions d'impôt patrimoine des non-résidents

Il s'agit d'une dépense non récurrente engagée au cours de l'exercice 2014 d'un montant de 127 260 € qui avait été budgétée à 100%.

categories	2013-2014			2014-2015			2015-2016			2016-2017			2017-2018		
	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %
Provisions impot patrimoine non residents	127 260	127 260								0	0		0	0	

v. Provisions pour associés débiteurs

Ces dotations aux provisions pour défaut de paiement constituées en fin d'exercice diminuent fortement au cours de la période et en 2018, une reprise de provision de 28 386 € est même effectuée ; ce qui apparaît comme le signe d'une meilleure gestion des actions de recouvrement des sommes dues par les associés débiteurs (cf tableau ci-dessous).

Les provisions de l'exercice 2014 (77 122 €) sont financées à hauteur de 36 462 € par une quote-part de l'excédent budgétaire dégagé au cours de ce même exercice (cf § "Affectation de la quote-part des excédents 2014" ci-après)

categories	2013-2014			2014-2015			2015-2016			2016-2017			2017-2018		
	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %
Provisions associés débiteurs	77 122	0		72 052	0		829	0		30 770	0		-26 386	0	
<i>en % des dépenses cumulées</i>	8,7%			9%			0%			4%			-3%		

vi. Affectation de la quote-part des excédents 2014

Ces opérations concernent l'affectation du solde de l'excédent budgétaire de l'année 2013-2014 (48 255 €) non restitué, affecté pour partie à :

- une dotation aux provisions pour associés débiteurs (36 462 €)
- des achats d'équipements supplémentaires prévus pour l'exercice 2015-2016 (11 793 €)

categories	2013-2014		
	realise	budget	ecart %
Quote-part excédent 2013-2014 affectés à :	48 255	36 462	32%
<i>equipements complementaires 2015-2016</i>	11 793		
<i>financement provisions associés débiteurs 2013-2014</i>	36 462	36 462	

vii. Restitution de plan de financement :

Selon les éléments d'information qui nous ont été apportés, les restitutions de plan de financement font suite à des appels de charges majorés destinés à rééquilibrer la trésorerie des sociétés civiles afin de couvrir les charges impayées.

Afin de faire face aux appels de charges impayés l'assemblée générale du 14 mai 2012 a décidé d'approuver un plan de de rééquilibrage de la trésorerie des sociétés civiles consistant à majorer de 25% le montant des appels de charges.

En accord avec le conseil de surveillance, ce coefficient de majoration variable peut être ajusté à chaque clôture d'exercice selon l'évolution de la situation de trésorerie.

La majoration de 25% précitée a été appliquée sur la période comprise entre l'exercice 2011-2012 et l'exercice 2015-2016 inclus puis le taux a été ramené à 15% depuis l'exercice 2016-2017.

Ce plan de financement devait être affecté initialement à la provision associés débiteurs mais son usage a été élargi ; le plan de financement pouvant selon les situations servir à la constitution d'une réserve de trésorerie, être affecter à d'autres opérations, ou encore être restitué aux associés. Son affectation fait l'objet d'une résolution particulière en assemblée générale.

Le mode opératoire consiste à faire des appels de fonds dont le montant est augmenté du coefficient de majoration appliqué sur l'exercice.

Il y a donc une majoration calculée sur le budget de l'exercice N et une majoration éventuelle appelée sur la régularisation nette de l'exercice N-2.

De ce fait, une insuffisance constatée sur l'exercice entraîne une majoration.

Toutefois dans le cas où la restitution du plan de financement couvrirait en totalité l'insuffisance ou bien génère un excédent, aucune majoration n'est appliquée.

En cas d'excédent sur l'excédent il n'y a pas de majoration.

Enfin, toutes les majorations du plan de financement antérieurement appelées sont enregistrées au passif du bilan.

Les restitutions des plans de financement des exercices 2013-2014 et suivants jusqu'à l'exercice 2017-2018 de la SC Tenerife 1 sont présentés ci-après :

categories	2013-2014			2014-2015			2015-2016			2016-2017			2017-2018		
	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %
Restitution plan de financement		40 661			233 477			175 315			0			0	
Provisions associés débiteurs 2010-2011		32 500													
Provisions associés débiteurs 2011-2012		8 161													
Provisions associés débiteurs 2012-2013					3 941										
budget 2014-2015					178 015										
Insuffisance 2010-2013					44 914										
Reliquat renovation					6 608										
budget 2015-2016								175 315							

viii. Traitement des plans de financement :

- Plan de financement 2014-2015 :

Le procès-verbal de l'assemblée générale du 19 octobre 2017 de la SC Tenerife 1 mentionne dans la résolution n°2 afférente à l'approbation des comptes de l'exercice 2014-2015 les décisions des associés relatives à la restitution des plans de financement suivants d'un montant total de 233 477€ .

- *"provisions associés débiteurs 2012-2013"* d'un montant de 3 941 €
- *'Insuffisance 2012-2013'* d'un montant de 6 608 €
- *"reliquat rénovation"* d'un montant de 44 914 €
- *"budget 2014-2015"* d'un montant de 178 015 €

Par ailleurs, après constatation d'un excédent d'appel de charges de l'exercice 2014-2015 d'un montant de 123 024 € décide de le restituer aux associés

- Plan de financement 2015-2016 :

Le procès-verbal de l'assemblée générale du 19 octobre 2017 mentionne dans la résolution n°3 relative à l'approbation des comptes de l'exercice 2015-2016 les décisions des associés de :

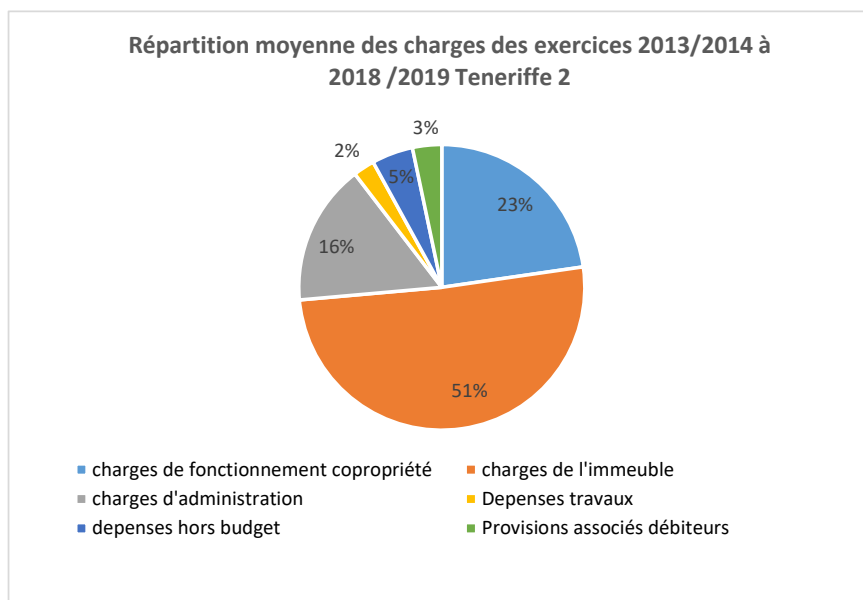
- *"restituer le plan de financement "budget 2015-2016" de 175 315 €"*
- Restituer entre les associés l'excédent d'appel de charges de l'exercice 2015-2016 de 36 870 €

- Plan de financement 2018-2019 :

L'assemblée générale prévue en 2020 a été reportée en raison de la crise sanitaire.

6.2 SC Tenerife 2

Part moyenne des différentes catégories de charges au cours de la période 2013-2014 à 2018-2019 :



a) Evolution des postes de charges et variation par rapport aux budgets des exercices de la période 2013-2014 à 2018-2019

Synthèse :

catégorie	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
charges de fonctionnement copropriété	285 349	295 087	367 522	308 281	300 866	315 714
Δ n/n-1		3%	25%	-16%	-2%	5%
budget charges fonctionnement copro	297 000	297 000	302 927	314 500	345 000	354 000
charges de l'immeuble	588 225	673 391	694 357	674 394	793 478	802 402
Δ n/n-1		14%	3%	-3%	18%	1%
budget charges immeuble	570 589	631 405	704 466	686 404	697 942	708 600
charges d'administration	173 375	224 809	267 576	221 809	205 601	229 922
Δ n/n-1		30%	19%	-17%	-7%	12%
budget charges d'administration	320 465	288 311	259 387	245 123	246 802	230 115
Depenses travaux	1 261	14 465	42 250	36 413	64 965	50 760
Δ n/n-1		1047%	192%	-14%	78%	-22%
budget travaux	3 500	19 500	14 637	17 700	43 275	53 000
dépenses hors budget	26 023	36 170	48 420	-2 640	215 545	93 648
Δ n/n-1		39%	34%	-105%	-8265%	-57%
Provisions associés débiteurs	139 589	97 528	-8 282	16 206	-10 217	12 546
Δ n/n-1		-30%	-108%	-296%	-163%	-223%

Le tableau suivant présente la variation des postes des charges par rapport au budget des exercices 2013-2014 jusqu'à 2018-2019 (6 ans).

Observation :

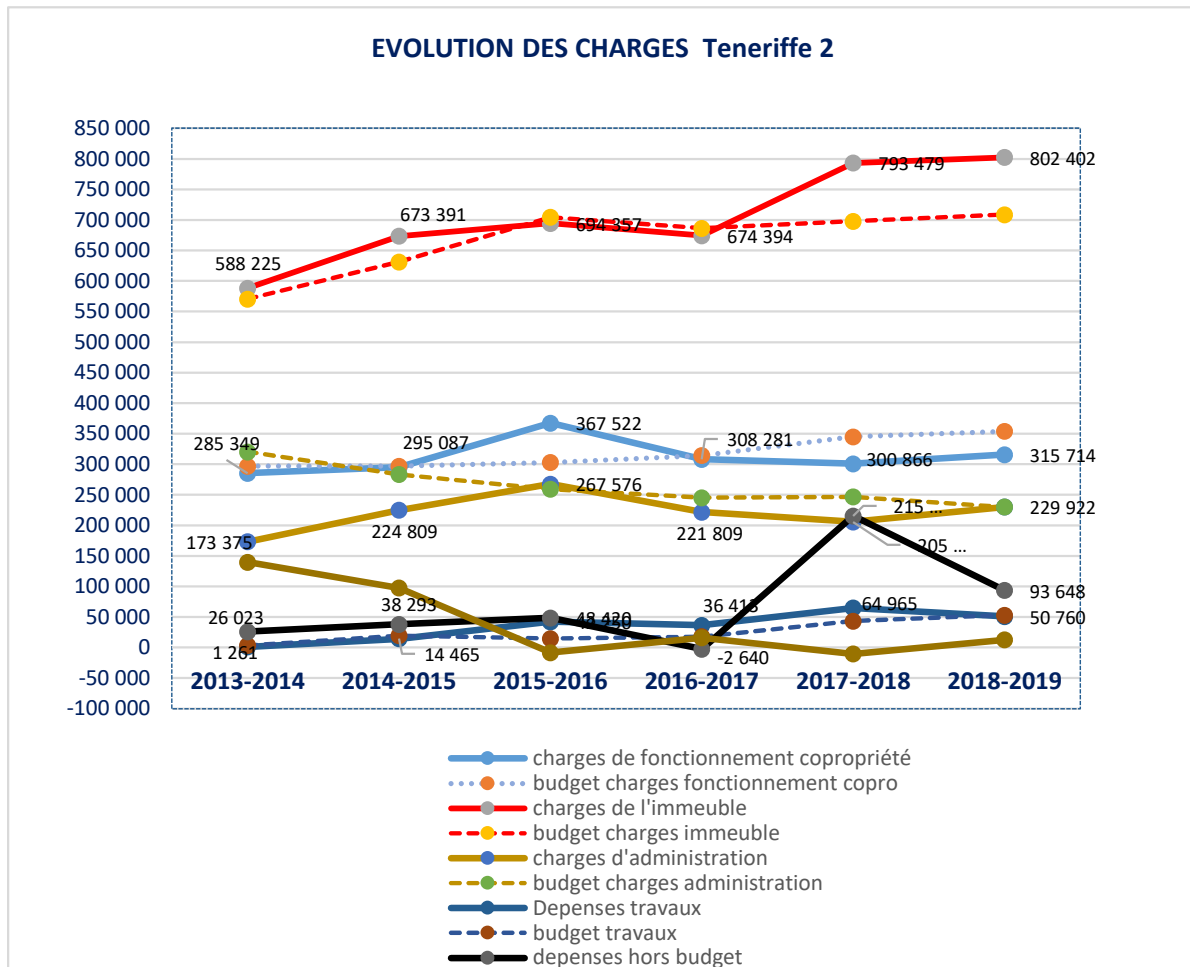
L'analyse comparative conduite sur la période d'observation montre qu'à l'exception de l'exercice 2018- 2019 où les dépenses dépassent le budget de 3.3%, le montant des charges réelles en fin d'exercice sont conformes aux budgets prévisionnels.

Juridiction : TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE
 Décision : Ordonnance de référé
 Date de la décision : 28 février 2019
 N° RG : 18/735 n° MI : 19/237

Variation des postes des charges par rapport aux budgets des exercices 2013-2014 jusqu'à 2018-2019 :

CT 2															
categories	2013-2014			2014-2015			2015-2016			2016-2017			2017-2018		
	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %
TOTAL :	1 331 141	1 191 554	11,7%	1 343 572	1 231 216	9,1%	1 483 707	1 281 417	15,8%	1 254 463	1 263 727	-0,7%	1 570 239	1 333 019	17,8%
Depenses de fonctionnement (1) + (2) + (3)	1 046 949	1 188 054	-12%	1 193 287	1 211 716	-2%	1 329 454	1 266 780	5%	1 204 484	1 246 027	-3%	1 299 945	1 289 744	1%
<i>en % des dépenses cumulées</i>	79%			89%			90%			96%			83%		90%
dt : charges de fonctionnement copropriété (1)	285 349	297 000	-4%	295 087	297 000	-1%	367 522	302 927	21%	308 281	314 500	-2%	300 866	345 000	-13%
dt : charges de l'immeuble (2)	588 225	570 589	3%	673 391	631 405	7%	694 357	704 466	-1%	674 394	686 404	-2%	793 479	697 942	14%
dt : charges d'administration (3)	173 375	320 465	-46%	224 809	283 311	-21%	267 576	259 387	3%	221 809	245 123	-10%	205 601	246 802	-17%
quote-part de charges périodes GALOMAR (4)														23 859	30 000
Depenses travaux	1 261	3 500	-64%	14 465	19 500	-26%	42 250	14 637	189%	36 413	17 700	106%	64 965	43 275	50%
<i>en % des dépenses cumulées</i>	0,1%			1,1%			2,8%			2,9%			4,1%		3,3%
Comptes hors budget	26 023	0		38 293	0		48 420	0		-2 640	0		215 546	0	
<i>en % des dépenses cumulées</i>	2,0%			2,9%			3,3%			-0,2%			13,7%		6,1%
Quote-part excédent 2013-2014 affectés à :	117 319	0					71 864	33 136							
complement financement					10 957										
Provisions impot patrimoine non residents	222 740	222 740													
<i>en % des dépenses cumulées</i>	16,7%														
Provisions associés débiteurs	139 589	0		97 528	0		-8 282	0		16 206	0		-10 217	0	
<i>en % des dépenses cumulées</i>	10,5%			7,3%			-0,6%			1,3%			-0,7%		0,8%
Restitution plan de financement	0	55 406		0	401 379		0	320 354		0			0	204 765	

Représentation graphique :



b) Analyse détaillée des différentes catégories de charges et de leur variation

i. Dépenses de fonctionnement :

Les dépenses de fonctionnement représentent 89 % du total des dépenses annuelles au cours de la période 2013-2014 à 2018-2019.

Comme précédemment et selon une répartition analogue à celle de Tenerife 1 les dépenses de fonctionnement comprennent :

- Les charges de fonctionnement de la copropriété (23 % du total des charges)
- Les charges de l'immeuble (50 % du total des charges)
- Les charges d'administration (16 % du total des charges)

Les dépenses de fonctionnement augmentent en moyenne de 6% par an entre 2014 et 2018, avec une hausse plus marquée en 2015 et 2016 (+14% puis + 11%) et s'établissent à 1 300 000 € en 2018. (cf tableau ci-dessous).

catégorie	2013-2014	2014-2015	2016-2017	2017-2018	2018-2019
Depenses de fonctionnement	1 046 949	1 193 287	1 204 484	1 299 945	1 371 897
<i>Δ n/n-1</i>		14%	-9%	8%	6,0%
budget Depenses de fonctionnement	1 188 054	1 211 716	1 246 027	1 289 744	1 322 715
<i>écart par rapport au budget</i>	-12%	-2%	-3%	1%	4%

- Catégorie "charges de fonctionnement de la copropriété"

Observations :

- Part moyenne dans le total des dépenses annuelles de la période 2013-2014 à 2018-2019 : 23 %
- Taux de croissance annuel moyen de +2.4 % de la période
- Les dépenses de fonctionnement 2014 (285 349 €) et 2015 (295 087 €) restent globalement stable (+3%) et dans le budget fixé (297 000 €).
- En 2016 elles font un bond de 25% et enregistrent un pic à 367 522 € dépassant le budget (302 297 €) de 21%
- En 2017 et 2018 les dépenses retrouvent un niveau de l'ordre de 300 000 €, comparable à celui des exercices antérieurs, comme rapporté dans le tableau ci-dessous.

catégorie	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
charges de fonctionnement copropriété	285 349	295 087	367 522	308 281	300 866	315 714
<i>Δ n/n-1</i>		3%	25%	-16%	-2%	5%
budget charges fonctionnement copropriété	297 000	297 000	302 927	314 500	345 000	354 000
<i>écart par rapport au budget</i>	-4%	-1%	21%	-2%	-13%	-11%

Dans le détail, l'augmentation constatée en 2016 est imputable aux postes de charges suivants :

- frais de fonctionnement (+19% par rapport au budget)
- dotations aux provisions pour travaux de copropriété (+48% par rapport au budget).
 - A noter que la provision dotée au cours de l'exercice 2017 dépasse encore le budget de 19%)
- dans une moindre mesure : la consommation EDF (+28% par rapport au budget).

CT2																		
categories	2013-2014			2014-2015			2015-2016			2016-2017			2017-2018			2018-2019		
	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %
dt : charges de fonctionnement copropriété (1)	285 349	297 000	-4%	295 087	297 000	-1%	367 522	302 927	21%	308 281	314 500	-2%	300 866	345 000	-13%	315 714	354 000	-11%
dt : frais de fonctionnement	207 840	217 000	-4%	230 193	217 000	6%	257 383	217 013	19%	212 359	227 000	-6%	231 353	250 000	-7%	234 075	255 000	-8%
provisions travaux copropriété	36 525	45 000	-19%	20 948	45 000	-53%	65 235	44 548	46%	53 113	44 500	19%	24 551	50 000	-51%	28 553	55 000	-48%
electricite lots privatifs	12 212	12 000	2%	14 329	12 000	19%	15 480	12 092	28%	15 540	14 000	11%	16 136	15 000	8%	15 763	16 000	-1%
eau chaude lots privatifs	28 772	23 000	25%	29 617	23 000	29%	29 424	29 274	1%	27 269	29 000	-6%	28 826	30 000	-4%	37 324	28 000	33%

- Catégorie "charges de l'immeuble"

Observations :

- Part moyenne dans le total des dépenses annuelles entre 2014 et 2018 : 50 %
- Taux de croissance annuel moyen de 8.1 % entre 2014 et 2018

➔ La variation de ces charges au cours de la période suit la même évolution que celles de Tenerife 1 et appelle les mêmes observations, savoir, une augmentation croissance de ces couts dépassant, sauf en 2017, le budget malgré les ajustements pratiqués (cf tableau ci-dessous).

Ces dépenses atteignent 793 479€ en 2018 pour un budget de 697 942 €, soit un dépassement de 95 500 € correspondant à un écart budgétaire de +14%, très supérieur à celui des exercices précédents.

catégorie	2013-2014	2014-2015	2016-2017	2017-2018	2018-2019
charges de l'immeuble	588 225	673 391	674 394	793 478	802 402
$\Delta n/n-1$		14%	-3%	18%	1%
budget charges immeuble	570 589	631 405	686 404	697 942	708 600
écart par rapport au budget	3%	7%	-2%	14%	13%

Ces hausses sont principalement imputables à l'augmentation continue de la masse salariale dont le taux de croissance annuel moyen atteint 11.3 % entre les exercices 2013-2014 et 2018-2019 ; les salaires et charges passant de 290 039 € à 494 823 € au cours de la période (cf tableau n°1).

Par ailleurs, l'analyse des données (cf tableau n°1) met en évidence une très forte accélération de la hausse de la masse salariale dépassant de plus en plus lourdement les budgets votés (+8% en 2016-2017 ; +18% en 2017-2018, +24% en 2018-2019)

Tableau 1 : Salaires & charges :

charges de l'immeuble (salaires & charges)	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
charges de l'immeuble	588 225	673 391	694 357	674 394	793 479	802 402
Δ n/n-1		14%	3%	-3%	18%	1%
salaires & charges	290 039	321 399	381 564	411 480	449 944	494 823
Δ n/n-1		11%	19%	8%	9%	10%
budget salaires & charges	300 000	310 000	381 840	381 840	381 840	400 000
ecart par rapport au budget	-3%	4%	0%	8%	18%	24%
part des salaires & charges dans les charges de l'immeuble	49%	48%	55%	61%	57%	62%

Dans une moindre mesure, nous observons une situation analogue avec le poste "secouriste & piscine" en 2016-2017 (dépenses de 36 540 € pour un budget de 16 500€) , 2017-2018 (dépenses de 45 522 € pour un budget de 20 000€), 2018-2019 (dépenses de 41 846 € pour un budget de 36 000€), (cf tableau n°2)

Tableau 2 : Détail des postes de charges d'exploitation (dépenses effectives comparées aux budgets des exercices)

CT2	2013-2014			2014-2015			2015-2016			2016-2017			2017-2018			2018-2019		
categories	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %
dt : charges de l'immeuble (2)	588 225	570 589	3%	673 391	631 405	7%	694 357	704 466	-1%	674 394	686 404	-2%	793 479	697 942	14%	802 402	708 600	13%
dt : mobilier & matériel de remplacement	13 650	14 319	-5%	16 943	14 319	18%	13 685	14 000	-2%	3 490	16 000	-78%	6 497	16 000	-59%	13 256	16 000	-17%
produits d'entretien	10 796	10 819	0%	11 004	10 000	10%	10 151	10 182	0%	10 971	11 000	0%	11 036	11 000	0%	10 674	11 000	-3%
blanchisserie	56 190	27 000	108%	50 893	45 000	13%	50 381	56 000	-10%	39 185	50 000	-22%	51 028	50 000	2%	39 166	40 000	-2%
salaires & charges	290 039	300 000	-3%	321 399	310 000	4%	381 564	381 840	0%	411 480	381 840	8%	449 944	381 840	18%	494 823	400 000	24%
impôts locaux (414€/appartement)	40 526	44 000	-8%	39 912	44 000	-9%	35 625	40 730	-13%	35 235	40 000	-12%	78 927	40 000	97%	54 232	36 000	51%
petites fournitures & travaux de maintenance	14 491	11 455	27%	66 817	20 000	234%	28 159	15 910	77%	28 317	30 000	-6%	28 725	28 000	3%	28 674	28 000	2%
animation(salaire & charge animateur + frais)	61 625	64 000	-4%	58 757	61 000	-4%	53 733	73 200	-27%	60 948	73 200	-17%	65 293	73 200	-11%	64 180	74 000	-13%
secouriste & piscine (frais personnel de surveillance & entretien piscine & résidence)	51 806	45 000	15%	46 793	51 000	-8%	54 971	52 820	4%	36 540	16 500	121%	45 522	20 000	128%	41 846	36 000	16%
assurances	9 945	10 200	-3%	13 188	10 200	29%	13 086	10 200	28%	10 867	13 000	-16%	10 585	13 000	-19%	11 296	13 000	-13%
affranchissement & divers (frais bancaires, fournitures de bureau, frais déplacement équipes site (formation, réunion)	7 698	5 500	40%	16 427	9 500	73%	15 428	12 728	21%	9 646	16 000	-40%	16 004	15 000	7%	14 424	10 000	44%
location & charges locaux administratifs	16 095	19 000	-15%	20 741	38 000	-45%	17 969	18 400	-2%	15 830	22 500	-30%	18 706	33 538	-44%	18 707	26 100	-28%
loyer hébergement (réception & animation)	10 948	12 910	-15%	10 730	12 000	-11%	11 926	12 092	-1%	11 886	10 000	19%	11 210	10 000	12%	11 126	12 000	-7%
provisions (taxe apprentissage)	4 418	6 386	-31%	0	6 386	-100%	8 433	6 364	33%	0	6 364	-100%	0	6 364	-100%	0	6 500	-100%
	-1			-212			-754	0		0	0		0	0				

- Catégorie "charges d'administration"

Observations :

- Part moyenne dans le total des dépenses annuelles entre 2014 et 2018 : 16 %
- Taux de croissance annuel moyen de 6.1 % entre 2014 et 2018

Au cours de la période, ces coûts sont toujours restés inférieurs aux budgets (cf tableaux ci-dessous).

Synthèse :

catégorie	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
charges d'administration	173 375	224 809	267 576	221 809	205 601	229 922
Δ n/n-1		30%	19%	-17%	-7%	12%
budget charges d'administration	320 465	288 311	259 387	245 123	246 802	230 115
<i>écart par rapport au budget</i>	<i>-46%</i>	<i>-22%</i>	<i>3%</i>	<i>-10%</i>	<i>-17%</i>	<i>0%</i>

Détail :

CT 2																		
categories	2013-2014			2014-2015			2015-2016			2016-2017			2017-2018			2018-2019		
	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %
dt : charges d'administration (3)	173 375	320 465	-46%	224 809	283 311	-21%	267 576	259 387	3%	221 809	245 123	-10%	205 601	246 802	-17%	229 922	230 115	0%
dt : frais fixes sur société	18 381	18 381	0%	18 510	18 510		18 805	18 805		18 989	18 989		19 126	19 126		19 478	19 478	
frais fixes sur appartements	16 875	16 875	0%	16 993	16 993		17 265	17 265		17 434	17 434		17 559	17 559		17 881	17 882	
frais fixes sur lots par périodes	77 631	77 631	0%	78 174	78 174		79 417	79 417		80 196	80 196		80 773	80 773		82 259	82 259	
honoraires contrôleur financier	9 851	7 132	38%	9 644	7 634		9 944	7 800		10 493	8 004		10 617	8 844		10 681	8 496	
frais conseil de surveillance	8 525	7 446	14%	6 813	8 000		4 955	9 000		2 576	8 000		2 569	8 000		3 162	0	
frais AG	14 512	26 000	-44%	24 753	57 000		22 584	22 000		10 986	24 000		16 202	24 000		20 659	24 000	
honoraires & frais Galamar (contrôle des comptes)	23 588	27 000	-13%	25 859	27 000		26 105	24 000		26 398	25 000		30 585	25 000		25 143	25 000	
frais recouvrement	4 013	140 000	-97%	44 063	70 000		78 618	70 000		43 912	40 000		21 559	40 000		29 693	30 000	
procédure retrait associés										6 350	8 000		8 963	8 000		9 040	8 000	
charges ste retrait associés							9 884	11 100		4 475	15 500		-2 354	15 500		11 925	15 000	

ii. Dépenses travaux :

Observations :

- Part moyenne dans le total des dépenses annuelles entre 2014 et 2018 : 2 %
- Taux de croissance annuel moyen de +326 % entre 2014 et 2018

Synthèse :

catégorie	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
Depenses travaux	1 261	14 465	42 250	36 413	64 965	50 760
Δ n/n-1		1047%	192%	-14%	78%	-22%
budget travaux	3 500	19 500	14 637	17 700	43 275	53 000
<i>écart par rapport au budget</i>	<i>-64%</i>	<i>-26%</i>	<i>189%</i>	<i>106%</i>	<i>50%</i>	<i>-4%</i>

Détail :

CT2																		
categories	2013-2014			2014-2015			2015-2016			2016-2017			2017-2018			2018-2019		
	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %
Depenses travaux	1 261	3 500	-64%	14 465	19 500	-26%	42 250	14 637	189%	36 413	17 700	106%	64 965	43 275	50%	50 760	53 000	-4%
en % des dépenses cumulées	0,1%			1,1%			2,8%			2,9%			4,1%			3,3%		
dt : gros entretien	0		#DIV/0!	0			31 658	4 455		24 925	3 100		55 417	27 365		23 691	28 000	
remplacement materiel	0	3 500	-100%	13 770	3 500		10 592	10 182		11 488	14 600		9 548	15 910		27 069	25 000	
equipement complementaire	1 261	0	#DIV/0!	695	16 000					0	0		0	0		0	0	

Au cours des exercices 2016-2017 et 2017-2018 le dépassement budgétaire des dépenses travaux provient d'opérations de gros entretien dont le montant double en 2018 (55 417 € contre 24 925 € en 2016-2017 avec des budgets prévisionnels très inférieurs (27 365 € en 2018 et 3 100€ en 2016-2017)).

iii. Dépenses hors budget

Synthèse :

catégorie	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
depenses hors budget	26 023	38 293	48 420	-2 640	215 545	93 648
<i>Δ n/n-1</i>		<i>47%</i>	<i>26%</i>	<i>-105%</i>	<i>-8265%</i>	<i>-57%</i>

Détail :

CT2																		
categories	2013-2014			2014-2015			2015-2016			2016-2017			2017-2018			2018-2019		
	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %
Comptes hors budget	26 023	0		38 293	0		48 420	0		-2 640	0		215 546	0		93 648	0	
en % des dépenses cumulées	2,0%			2,9%			3,3%			-0,2%			13,7%			6,1%		
dt : divers	13 581			21 905			40 098			-6 409			213 175			23 910		
charges apportement 06B32	2 411			2 580			3 023			2 485			2 371			2 783		
maintenance & nettoyage appts	10 030			2 123			0			1 284			0					
txv securité sous-sol				11 685			5 299						0					
achats mobilier																		
impot patrimoine																56 086		
impot IAE																10 869		

Observations :

- Part moyenne dans le total des dépenses annuelles des exercices 2014-2015 à 2017-2018 : 5 %
- Taux de croissance annuel moyen : ces dépenses explosent passant de 26 023 € en 2014 à 215 546 € en 2017-2018, soit une multiplication des coûts par 30 (cf tableau ci-dessous) .

L'analyse précédente (cf section IV § 4.1.2) a montré qu'au cours de l'exercice 2017-2018 ces dépenses résultaient principalement des frais relatifs à des ventes forcées extra-judiciaires de lots périodes d'associés débiteurs (55 945 €) et de la comptabilisation de créances irrécouvrables nettes de reprise de provision (92 575€)

iv. Provisions d'impôt patrimoine des non-résidents

Il s'agit d'une dépense non récurrente engagée au cours de l'exercice 2013-2014 d'un montant de 227 740 € égal à celui budgétée.

CT 2			
categories	2013-2014		
	realise	budget	ecart %
Provisions impot patrimoine non residents	222 740	222 740	
<i>en % des dépenses cumulées</i>	<i>16,7%</i>		

v. Provisions pour associés débiteurs

Observations :

- Part moyenne dans le total des dépenses annuelles entre 2014 et 2018 : 4 %

→ Comme pour Tenerife 1, ces dotations aux provisions pour défaut de paiement constituées en fin d'exercice diminuent graduellement au cours de la période et en 2018, une reprise de provision de 10 217 € est même effectuée (cf tableau suivant)

La baisse du montant des créances impayées s'explique par le recours à la vente forcée votée à l'assemblée générale du 30/06/2018 et "le passage en perte des impayés attachés à des dossiers identifiés comme irrécouvrables qui sont qualifiés dans les comptes par "ex-associés irrécouvrables""(cf dire n°2 de Me Gimbert du 12mai 2022)

CT 2																		
categories	2013-2014			2014-2015			2015-2016			2016-2017			2017-2018			2018-2019		
	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %
Provisions associés débiteurs	139 589	0		97 528	0		-8 282	0		16 206	0		-10 217	0		12 546	0	
en % des dépenses cumulées	10,5%			7,3%			-0,6%			1,3%			-0,7%			0,8%		

La provision associés débiteurs 2014 (139 589 €) est financée à hauteur de 84 183 € par l'affectation d'une quote-part de l'excédent budgétaire de ce même exercice (cf § i "Affectation de la quote-part des excédents 2014" ci-après).

vi. Affectation de la quote-part des excédents 2014

Il est fait mention dans le procès-verbal d'assemblée générale du 04/11/2015 de la décision des associés d'affecter une quote-part de l'excédent budgétaire non restitué de l'exercice 2013-2014 (137 319 €).

Cette quote-part d'un montant de 117 317 € est allouée comme suit :

- dotation aux provisions pour associés débiteurs de l'exercice 2013-2014 (84 183 €)
- achats d'équipements complémentaires prévus au cours de l'exercice 2015-2016 (33 136 €) tel que mentionné dans le rapport de gérance du 19 octobre 2017 § IV et rappelé ci-après

IV- QUOTE-PART EXCEDENT 2013/2014

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

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

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

CT 2											
categories	2013-2014			2014-2015			2015-2016				
	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %		
Quote-part excédent 2013-2014 affectés à :	117 319	0					71 864	33 136			
equipements complementaires 2015-2016	33 136						71 864	33 136			
financement provisions associés débiteurs 2013-2014	84 183										
complement financement							10 957				

vii. Restitution de plan de financement

L'étude de ce mécanisme et son mode de traitement comptable ont été développés antérieurement dans l'étude de la SC Tenerife 1 (cf page 30).

Les résolutions relatives aux restitutions de plans de financement pratiquées au cours de la période 2013-2014 jusqu'à 2018-2019 ont été approuvées par les associés en assemblée générale.

Les sommes relatives à ces opérations sont reportées dans le tableau ci-après :

CT 2																		
categories	2013-2014			2014-2015			2015-2016			2016-2017			2017-2018			2018-2019		
	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %	realise	budget	ecart %
Restitution plan de financement	0	55 406		0	401 379		0	320 354		0			0	204 765		0		0
Provisions associés débiteurs 2010-2011		42 500																
Provisions associés débiteurs 2011-2012		12 906																
Provisions associés débiteurs 2012-2013					1 878													
budget 2014-2015					307 804													
Insuffisance 2010-2013					10 095													
Reliquat renovation					81 602													
budget 2015-2016								320 354										
budget 2016-2017														189 559				
insuffisance 2014-2015														578				
Provisions associés débiteurs														14 628				

viii. Traitement des plans de financement :

– Plan de financement 2013-2014 :

Le procès-verbal de l'AG du 04 novembre 2015, résolution n°5, mentionne "l'affectation des abondements d'un montant total de 55 406 € comme suit :

- "provisions associés débiteurs 2010-2011" d'un montant de 42 500 €
- "provisions associés débiteurs 2011-2012" d'un montant de 12 906 €

– Plan de financement 2014-2015 :

Le procès-verbal de l'AG du 22 juin 2016 , résolution n°3, mentionne la décision des associés de restituer les plans de financement suivants pour un montant total de 401 379 € :

- "provisions associés débiteurs 2012-2013" d'un montant de 1 878 €
- "budget 2014-2015" d'un montant de 307 804 €
- "Insuffisance 2012-2013" d'un montant de 10 095 €
- "reliquat rénovation" d'un montant de 81 602 €

– Plan de financement 2015-2016 :

Le procès verbal de l'assemblée générale du 19 octobre 2017 relatif à l'approbation des comptes de l'exercice 2015-2016 de la SC Tenerife 2 rapporte dans la résolution n°1 la décision des associés de :

- *“restituer le plan de financement “budget 2015-2016” de 320 354 €”*
- Restituer entre les associés l'excédent d'appel de charges de l'exercice 2015-2016 de 151 200 €.

– Plan de financement 2017-2018 :

Le procès verbal de l'assemblée générale du 13 juin 2019 relatif à l'approbation des comptes de l'exercice 2017-2018 de la SC Tenerife 2 rapporte dans la résolution n°2 la décision des associés de :

“... restituer les plans de financement d'un montant de 204 766 € appelés de la façon suivante :

- *““budget 2016-2014” = 189 559 €”*
- *Insuffisance 2014-2015 = 578€*
- *Provision associés débiteurs 2014-2015 = 14 629 €”*

– Plan de financement 2018-2019 :

L'assemblée générale prévue en 2020 a été reportée en raison de la crise sanitaire.

VII. Examiner et décrire les travaux de rénovation évoqués dans le rapport du contrôleur financier de la société civile Clubhotel Tenerife du 26 septembre 2017 et lors de l'assemblée générale du 31 janvier 2017 qui auraient dû faire l'objet d'un audit en raison d'un dépassement significatif de 40% des dépenses aux fins de vérifier si la valeur comptable de ces travaux correspondait à leur valeur économique

7.1 Description des travaux de rénovation réalisés dans les appartements de la SC Tenerife 1

La nature de travaux de rénovation réalisés est présentée à la section VIII §8.1.

7.2 Dépassement des dépenses budgétées

Situation :

	CHIFFRAGE INITIAL	SURCÔÛTS AFFECTES	CHARGES FINALES
DEMOLITION / MAÇONNERIE / REVETEMENT / PLATRE	180 600 €	121 742 €	302 342 €
POSE DE CARRELAGE / REVETEMENT MURAL	261 576 €	378 243 €	639 819 €
ELECTRICITE	165 144 €	115 675 €	280 819 €
PLOMBERIE / ECOULEMENT DES EAUX / APPAREILS SANITAIRES	277 776 €	81 164 €	358 940 €
MENUISERIE BOIS	237 872 €	-18 803 €	219 069 €
PEINTURE	79 640 €	-15 958 €	63 682 €
DIVERS CUISINE	216 400 €	84 237 €	302 637 €
INSTALLATION TELECOMMUNICATION	14 344 €	7 442 €	21 786 €
MENUISERIE D'ALUMINIUM	187 960 €	128 328 €	316 288 €
AMENAGEMENT/ AMEUBLEMENT / LITERIE / LOGISTIQUE	308 000 €	236 548 €	544 548 €
FRAIS GENERAUX CONSTRUCTEUR / IMPOT LOCAL CANARIEN	132 669 €	-93 950 €	38 719 €
DIVERS NON AFFECTES	2 107 €	-2 052 €	55 €
ASSURANCE CHANTIER + BUREAU DE CONTRÔLE	43 680 €	5 363 €	49 043 €
ARCHITECTE ET MAITRE D'ŒUVRE	133 506 €	25 343 €	158 849 €
LICENCE DE CHANTIER	40 930 €	-23 628 €	17 302 €
LICENCE TOURISTIQUE	11 826 €	-236 €	11 590 €
TRAVAUX TEMOINS ET SECURITE DEJA REALISES	52 852 €	-16 679 €	36 173 €
SECURITE CONTRE INCENDIE	0 €	24 636 €	24 636 €
IPC	103 304 €	-101 979 €	1 325 €
LICENCE MAIRIE	0 €	36 755 €	36 755 €
	2 452 187 €	972 191 €	3 424 377 €

Source : "Convocation Assemblée générale du 25 mars 2015" page 5

Selon le rapport de gérance et la "Lettre n°10 des Conseils des surveillance des sociétés civiles Tenerife 1 et 2" de février 2015 dont des extraits desquels sont reproduits ci-après, le dépassement du budget de 40%, représentant un surcoût de 972 191 € pour un devis initial de 2 452 187 € et un coût final de 3 424 377 € serait imputable (i) à l'exécution de travaux supplémentaires non prévus à l'origine et (ii) aux conséquences dommageables du chiffrage erroné des travaux effectué par l'architecte.

- L'exécution de travaux supplémentaires imprévus pour 171 000 €, représentant 7% du budget initial.
 - o Travaux préparatoires pour la climatisation
 - o Création d'une seconde salle de bain
 - o Double vitrage

- Sécurité incendie
 - Fourniture / pose de mobilier complémentaire
 - Remplacement des téléviseurs
 - Licence de travaux délivrée par la mairie
- La responsabilité de l'architecte chargé de la maîtrise d'œuvre ayant *"sous-évalué le cout lors de son chiffrage initial"* en 2008.
- ; ce chiffrage erroné ayant entraîné une majoration de plus de 686 000 €, soit 28 % du budget initial.

Concernant la licence de travaux délivrée par la mairie, il est de notre point de vue anormal de constater que le cout de cette autorisation indispensable pour engager les travaux, n'ait pas été pris en compte dans le calcul du budget initial.

Le rapport de gérance fait valoir le fait que l'exécution d'aménagements et travaux supplémentaires ayant occasionné un dépassement de 9% du budget travaux initial *"était rendue nécessaire lors de la réalisation des travaux"* au motif *"d'incidences pour partie sur postes aménagements et ameublements, sécurité incendie"* sans apporter de précisions plus détaillées sur la nécessité d'effectuer ces travaux.

En toute hypothèse et compte tenu de leur nature (aménagements et ameublements, sécurité, incendie), ces travaux supplémentaires auraient pu raisonnablement être pris en compte dans le chiffrage initial.

Dans son dire n°3 du 29 septembre 2022, le conseil des SC Clubhotel Tenerife 1 et 2 indique n'avoir pas d'autre information supplémentaire à communiquer sur ce point après nous avoir communiqué les factures du chantier.

Extrait du rapport de gérance du 25 mars 2015 :

Rapport de Gérance :

○ Etude opportunité recours contre architecte et constructeur :

♦ **Les surcoûts des travaux étant essentiellement dus à la sous évaluation, par l'architecte, du chiffrage initial du projet**, le Cabinet CREMADES, spécialisé en droit espagnol, a été consulté en présence de vos instances représentatives.

♦ Cette **consultation** visait à examiner l'opportunité **d'obtenir une indemnisation au titre du surcoût constaté** et ce aux motifs :

- du non respect par l'architecte de ses engagements contractuels au titre desquels ce dernier aurait dû réaliser la totalité des travaux au prix budgété sur la base de ses propres mesures et calculs, sans variation sauf accord exprès.

- de la mise en cause du constructeur du fait d'avoir commencé et exécuté les travaux en sachant qu'il ne pouvait pas respecter le devis et/ou de pas avoir alerté de ce dépassement lorsqu'il a constaté que le devis ne pouvait pas être respecté.

♦ Il en ressort, **la difficulté d'aboutir au résultat escompté dans la mesure où en l'espèce, il a été mis en évidence la conformité aux règles de l'art des travaux effectués, la qualité des matériaux utilisés, l'adéquation des prix facturés avec les prix du marché et donc le coût final constaté.**

Par conséquent, **si une condamnation était prononcée, l'indemnisation en résultant porterait uniquement sur l'appréciation des juges de la faute tenant à la défaillance d'information des intervenants.**

Sur ce point, **il n'existe pas de jurisprudence en la matière.** En revanche, **il a été admis par les juges une tolérance de dépassement de plus de 20 %** dans des affaires similaires.

Enfin, compte tenu des règles de procédures judiciaires, de la nécessité de justifier précisément du chiffrage et de l'étendue des demandes, et par conséquent de mener une expertise préalable, une telle **action s'inscrit sur une longue durée** (minimum 3 ans) pendant laquelle il appartient au demandeur d'en supporter la **charge (coûts minimums estimés : 100 K€).**

Après analyse de l'ensemble de ces éléments, ne garantissant pas la réussite de cette mise en cause, il est préconisé de ne pas l'actionner. Néanmoins, le délai pour agir, deux ans à compter de la date de réception (17/12/14), couvrant la période de reprise des réserves formulées, il convient d'attendre la fin de levée de ces dernières pour que cette question soit soumise à votre appréciation.

Dans cette perspective et afin de préserver les intérêts de la collectivité des associés, une réserve a été portée sur le procès verbal de réception concernant la liquidation (compte de clôture) des travaux de rénovation.

Source : Extrait du rapport de gérance annexé à la convocation aux assemblées générales du 25 mars 2015 des SC Tenerife 1 et 2 :

De même, la "Lettre des Conseils de Surveillance de Tenerife 1 et Tenerife 2 n°10 – février 2015" annonce aux associés que le prix de marché pratiqué localement pour de travaux de rénovation serait plutôt de l'ordre de 1 500 €/m², soit le double du prix payé ici, sans toutefois apporter d'éléments probants en soutien à cette affirmation (cf extraits ci-après) :

Extrait de la "Lettre des Conseils de Surveillance de Tenerife 1 et Tenerife 2 n°10 – février 2015"

2- **Coût final des travaux**

Le décompte des travaux fait apparaître un coût total supérieur à ce qui avait été prévu à l'origine.

Le coût global s'élève à 9.397.894 € pour les 155 appartements (3.424.377 € pour les 56 appartements de Tenerife 1 et 5.973.517 € pour les 99 appartements de Tenerife 2), soit un **coût moyen de 60.631 € par appartement, mobilier compris**, ce qui correspond à environ **750 € du m²**. Il sera fait observer qu'une rénovation lourde, du type de celle que nous avons fait réaliser, revient habituellement à 1.500 € du m², soit le double de ce que nous avons payé. Rappelons que les appartements n'avaient pas connu de rénovation de ce type depuis plus de trente ans, les quelques agencements et coups de peinture donnés au fil des ans n'ayant été que du rafistolage.

Il est vrai que l'architecte canarien chargé de la maîtrise d'œuvre des travaux en a fortement sous-évalué le coût lors de son chiffrage initial, mais ce qui a été livré vaut ce que nous avons payé. Autrement dit il n'y a pas eu tromperie sur la marchandise reçue, mais erreur sur l'estimation initiale de ce qu'il faudrait dépenser pour parvenir au résultat escompté. En effet, les travaux réalisés l'ont été en conformité avec les règles de l'art, les matériaux utilisés sont de qualité et les prix facturés sont en adéquation avec les prix du marché.

Par ailleurs, un certain nombre de dépenses et de travaux non prévus à l'origine ont été réalisés :

- travaux préparatoires pour la climatisation
- 2^{ème} salle de bain
- double vitrages
- sécurité incendie
- mobilier complémentaire
- remplacement des télévisions
- licence de travaux obtenue de la mairie.

Rappelons que lorsqu'il est apparu que le budget voté était en passe d'être dépassé, seuls les appartements des quatre premiers étages étaient rénovés ou en cours de rénovation. L'assemblée générale a alors voté la poursuite des travaux, nonobstant les dépassements de prix, afin de ne pas pénaliser les propriétaires des périodes correspondant aux étages non encore rénovés. Un budget supplémentaire a alors été voté, mais cela n'a malheureusement pas suffi.

Aujourd'hui force est de considérer que nous avons œuvré dans l'intérêt de la collectivité des associés afin de terminer la rénovation, de sorte que chaque associé retrouve in fine sa période dans un appartement rénové.

Source : Extrait de la "Lettre des Conseils de Surveillance de Tenerife 1 et Tenerife 2 n°10 – février 2015" annexée à la convocation aux assemblées générales du 25 mars 2015 :

➔ **Sur ce dernier point, l'expert observe ici qu'il convient d'apprécier le coût de ces travaux en fonction des prix moyen de marché pour des prestations de rénovation similaires sur des ensembles immobiliers comparables sur le territoire des Iles Canaries pour disposer d'un référentiel tangible.**

Enfin dans ces mêmes documents la gérance dit avoir examiné l'opportunité d'engager un recours contre l'architecte et l'entreprise puis y avoir renoncé (cf page 8) et conclut en dissuadant les associés d'engager une action en justice pour demander réparation du préjudice subi, considérant "... qu'il ne faut pas s'engager dans une procédure coûteuse qui n'a manifestement aucune chance raisonnable d'aboutir" (cf extrait ci-dessous) :

4- Recours éventuel contre l'architecte

Lors d'une précédente assemblée générale, il avait été envisagé de former un recours contre l'architecte au motif de la mauvaise évaluation par ses soins du coût des travaux.

Avant de s'engager dans un tel processus, la gérance a pris l'attache d'un cabinet d'avocats spécialisé en droit espagnol auprès de qui il a été pris une consultation. Une délégation de vos conseils de surveillance était présente lors de cette consultation.

Comme indiqué dans le rapport de gérance, les conclusions du cabinet ainsi consulté ne militent pas en faveur de l'engagement d'une action judiciaire qui a peu de chance d'aboutir à une décision qui nous serait favorable. La jurisprudence espagnole considère, en effet, qu'une marge de dépassement de 20% est admissible en matière de chiffrage de coût de travaux et il serait, de plus, très difficile de justifier d'un préjudice, dès lors que les travaux réalisés sont de qualité satisfaisante et l'ont été à un prix cohérent avec les prix du marché.

Par ailleurs, l'engagement d'une telle procédure impliquerait d'importants frais et honoraires.

Aussi, vos élus considèrent qu'il ne faut pas s'engager dans une procédure coûteuse qui n'a manifestement aucune chance raisonnable d'aboutir.

7.3 Conclusion d'étape

La majoration de 40% du coût de la rénovation au titre des travaux supplémentaires nous semble particulièrement conséquente et la raison invoquée (sous-évaluation des couts dans le chiffrage initial de l'architecte) difficilement acceptable s'agissant d'une étude conduite par un homme de l'art.

De même, la position de la gérance recommandant aux associés de renoncer à engager une procédure contre l'architecte et ce faisant allant à l'encontre de leurs intérêts apparaît incohérente et pose question.

Dans de telles conditions, il paraîtrait raisonnable d'avoir émis des réserves avant la fin de travaux afin de renégocier les couts supplémentaires au devis accepté ou d'en refuser la réception afin d'obtenir une diminution du surcout.

VIII. Donner son avis sur la réalité, l'origine, la cause et l'importance de ces travaux ;

La SC Tenerife 1 constituée le 01 mars 1978 possède 56 appartements

La SC Tenerife 2 fondée le 01 avril 1979 détient 99 appartements.

Les travaux d'une durée de quatre ans ont été engagés en 2010 et réceptionnés le 17 décembre 2014.

Il s'agit de travaux d'envergure portant sur la rénovation intégrale de 155 appartements avec remplacement du mobilier pour un coût final de 9 397 894 € ventilé comme suit :

- Tenerife 1 : 3 424 377 €
- Tenerife 2 : 5 973 517 €

Le coût moyen par appartement ressort à 60 631€, soit 750 €/m²

8.1 Nature des travaux réalisés

Les différentes tranches de travaux exécutés mentionnées dans les convocations aux assemblées générales du 25 mars 2015 concernent la rénovation et la sécurisation des appartements et comprennent des travaux de gros œuvre, de second œuvre et d'aménagement :

- Travaux de démolition des maçonneries, revêtement et plâtres
- Pose de carrelage et revêtement mural
- Modification des cloisons intérieures
- Pose de menuiserie bois
- Remplacement des baignoires par des douches
- Adjonction d'équipements supplémentaires
- Reprises des revêtements muraux
- Remplacement de l'ensemble du mobilier
- Réfection des cuisines
- Aménagement – ameublement – literie -
- Changement des menuiseries et baies vitrées
- Reprise de l'ensemble des peintures
- Mises aux normes électriques
- Réfection de la plomberie et des réseaux
- Mise aux normes des systèmes de détection et de sécurité incendie
- Installation d'équipements de télécommunication (réseau Wifi)

La Lettre des Conseils de Surveillance n°10 – février 2015 précise par ailleurs :

- Que cette remise en état d'ampleur était rendue nécessaire du fait que *“les appartements n'avaient pas connu de rénovation de ce type depuis plus de trente ans”*, hormis l'exécution au cours de la période de travaux d'entretien et de rafraichissement d'usage (peinture, agencements) destinés à les maintenir en l'état.

- L'exécution de travaux supplémentaires qui n'avaient pas été prévus initialement portant sur :
 - Travaux préparatoires pour la climatisation
 - 2^{ème} salle de bain
 - Doubles vitrages
 - Sécurité incendie
 - Mobilier complémentaire
 - Remplacement de télévision
 - Obtention de la licence travaux à la mairie

Du point de vue de l'expert, la rénovation intégrale d'un bien immobilier destiné à la location courte durée depuis 30 ans peut se justifier par la nécessité de lui rendre de l'attractivité comparativement à des produits concurrents (biens équivalents) plus récents proposés sur le marché.

Il est raisonnablement acceptable de considérer que le type d'équipements et l'état général des installations se trouvaient alors en deçà des standards du marché et des attentes actuelles des clients.

Dans ces conditions, la rénovation dite intégrale apparaît normale au regard de :

- la vétusté générale d'un bien et des nécessaires travaux de remise aux normes (électricité, sécurité incendie, isolation)
- des investissements nécessaires au maintien à niveau des standards actuels en matière d'équipements, d'aménagements et de confort (installation d'équipements technologiques de nouvelle génération (internet, wifi, ...), aménagement (remplacement des mobiliers, sanitaires, menuiseries, ...) et des biens d'équipements (TV).

Enfin, les prestations exécutées décrites ci-avant semblent correspondre à celles d'une rénovation de ce type.

- IX. Se faire communiquer tous les éléments techniques et de fait, de nature à permettre d'expliquer les difficultés soulevées par le contrôleur financier de la société civile Clubhotel Teneriffe 2 dans son rapport du 13 septembre 2017, qui signale notamment une double facturation à régulariser, des insuffisances sur "provisions associés débiteurs 2014-2015" pour un montant de 96 256 € et des insuffisances de provisions sur charges communes de 35 483 € ainsi qu'une augmentation de 18.72% par rapport à l'exercice précédent dû à une diminution importante des charges locatives.**

9.1 Double facturation

Dans son rapport précédent du 23 mai 2016 portant sur l'examen des comptes 2014-2015, le contrôleur financier mentionne l'existence d'une double facturation de 1 200 € relative à un fournisseur (Me Nebot, conseil des sociétés civiles) ;

Cette anomalie n'est plus relevée dans son rapport du 16 mai 2019 relatif aux comptes 2017-2018 suite à sa régularisation au cours de cet exercice.

9.2 Augmentation de 18.72% par rapport à l'exercice précédent dû à une diminution importante des charges locatives

Le contrôleur financier souligne en 2015-2016 une augmentation des frais de personnel de 18.72% par rapport à l'exercice précédent provoquée par une forte baisse de revenus de la location des appartements de la copropriété à des tiers hors des périodes réservées aux associés.

Les frais de personnel comprennent les salaires et charges, les frais de ménage et les uniformes des agents.

La méthode de calcul des frais de personnel retenue par la copropriété consiste à minorer la valeur brute du montant des frais de personnel à due concurrence du montant des revenus locatifs et prestations associées (ménage) encaissées au cours de l'exercice.

Ainsi ce solde correspond à la valeur nette des frais de personnel restant directement à la charge de la copropriété.

De ce fait, entre deux exercices toute variation positive ou négative du montant des revenus locatifs impacte le cout final des frais de personnel.

a) Evolution des frais de personnel avant retraitement :

SC CT1 :

T1							tx de croissance
exercice	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	annuel moyen
frais de menage	99 391	97 120	99 244	80 702	86 385	85 053	
salaires & charges	181 510	189 063	193 278	183 985	194 074	219 659	
TOTAL ₍₁₎ :	280 901	286 183	292 522	264 687	280 459	304 712	
		1,9%	2,2%	-9,5%	6,0%	0,1%	1,6%

SC CT2 :

T2							tx de croissance
exercice	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	annuel moyen
frais menage	173 962	169 986	173 703	141 251	151 198	148 866	
salaires & charges	317 693	330 914	338 291	322 024	339 666	384 463	
TOTAL ₍₁₎ :	491 655	500 900	511 994	463 275	490 864	533 329	
$\Delta n/n-1$		2%	2%	-10%	6%	9%	1,6%

On observe une faible variation des frais de personnel en valeur brute (ou frais réel) avec un taux de croissance annuel moyen de 1.6% au cours de la période pour les deux sociétés.

b) Evolution des frais de personnel après ajustement des revenus locatifs

T1							tx de croissance
exercice	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	annuel moyen
frais de menage	99 391	97 120	99 244	80 702	86 385	85 053	
salaires & charges	181 510	189 063	193 278	183 985	194 074	219 659	
TOTAL ₍₁₎ :	280 901	286 183	292 522	264 687	280 459	304 712	
		1,9%	2,2%	-9,5%	6,0%	0,1%	1,6%
contribution location	107 385	95 184	68 635	23 849	17 692	14 514	
contribution menage	7 806	7 371	5 885	5 743	5 697	7 486	
TOTAL ₍₂₎ :	115 191	102 555	74 520	29 592	23 389	22 000	
$\Delta n/n-1$		-11,0%	-27,3%	-60,3%	-21,0%	-5,9%	-28,2%
SOLDE _{(1) - (2)}	165 710	183 628	218 002	235 095	257 070	282 712	
		10,8%	18,7%	7,8%	9,3%	10,0%	

T2							
exercice	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	tx de croissance annuel moyen
frais menage	173 962	169 986	173 703	141 251	151 198	148 866	
salaires & charges	317 693	330 914	338 291	322 024	339 666	384 463	
TOTAL ₍₁₎ :	491 655	500 900	511 994	463 275	490 864	533 329	
$\Delta n/n-1$		2%	2%	-10%	6%	9%	1,6%
contribution location	187 953	166 599	120 129	41 743	30 966	25 404	
contribution menage	13 662	12 902	10 300	10 052	9 954	13 102	
TOTAL :	201 615	179 501	130 429	51 795	40 920	38 506	
$\Delta n/n-1$		-11%	-27%	-60%	-21%	-6%	-28,2%
SOLDE_{(1) - (2)}	290 040	321 399	381 565	411 480	449 944	494 823	

Alors que le montant des frais de personnel (frais réels) reste stable, le montant net des revenus locatifs chute brutalement au cours de la période.

Les revenus locatifs ayant pour effet d'atténuer les charges, leur baisse provoque une augmentation mécanique des frais de personnel.

Cela explique pourquoi nous constatons en 2014-2015 cet écart de +18.7%, (ratio identique dans les deux sociétés) alors que le taux de croissance annuel moyen de la masse salariale hors location au cours des cinq années est de +1.6 %

9.3 Insuffisance sur provisions associés débiteurs 2014-2015 pour un montant de 96 256 €

Il s'agit de la comptabilisation d'une provision imputable à l'exercice 2014-2015.

La résolution 2 du procès-verbal de l'assemblée générale du 22/06/2016 soumise au vote et acceptée par les associés mentionne la constitution en fin d'exercice 2014-2015 d'une dotation aux provisions associés débiteurs de 97 526 € destinée à couvrir le montant des appels de charges non réglés afin d'assurer le financement des dépenses réalisées.

La régularisation de cette impasse budgétaire a fait l'objet d'un appel de charges de 97 526 € lors du vote du budget de l'exercice 2016-2017 comme cela est spécifié dans le Rapport de la gérance de l'assemblée générale du 22/06/2016 relative à l'exercice 2014-2015.

Selon la méthode comptable appliquée une provision associés débiteurs constituée antérieurement fait l'objet d'un réajustement à chaque exercice en fonction de l'évolution du montant des charges impayés par les associés débiteurs.

Lorsque ces créances deviennent irrécouvrables elles sont passées en perte avec reprise de la provision associée.

D'autre part, la provision associés débiteurs est calculée afin que les dotations enregistrées au bilan couvrent la dette cumulée de l'ensemble des associés à hauteur de 51%.

9.4 Insuffisances de provisions sur charges communes de 35 483 € pour l'exercice 2014-2015

a) Charges communes

Selon la définition mentionnée dans l'annexe II article 4 du titre IV des statuts de la société, les charges communes refacturées par la société Galomar Bleu (cf section I §4) font référence aux services collectifs, aux équipements et aux dépenses de fonctionnement de l'immeuble et comprennent notamment :

- Produits d'entretien des parties communes
- Une quote-part de 50% du poste salaire et charges du régisseur
- Taxe d'habitation et d'enlèvement des ordures ménagères
- Petites fournitures et travaux de maintenance
- Abonnements d'entretien
- Abonnement électricité
- Une quote-part de 33.33% du poste salaire et charges du personnel saisonnier
- Un tiers de la consommation d'eau et d'électricité
- Deux tiers de la consommation de fuel

Les dépenses d'énergie sont par ailleurs réparties de manière différenciée entre les périodes d'hiver et d'été afin de les imputer en fonction de la période de jouissance de l'année.

Les charges communes sont réparties entre tous les Associés au prorata des tantièmes détenus.

b) Affectation des postes de charges générales dans les charges communes et clé de répartition

	cle de repartition pour affectation charges communes budget 2014-2015
depenses fonctionnement	
- charges fonctionnement	13,6%
- Electricité	33,3%
- Eau	33,3%
charges de l'immeuble	
- frais de personnel	38,4%
- petites fournitures & travaux entretien	100%
- animation	100%
- secouriste & entretien piscine	100%
- assurance	100%
- affranchissements & telecom	100%
- divers	100%
- loyer hebergement chef reception & animation	100%

L'insuffisance de provisions de 35 483 € mentionnée par le contrôleur financier de la société civile Clubhotel Tenerife 2 dans son rapport du 13 septembre 2017 correspond à un écart entre le budget prévisionnel et les Charges Communes réelles à répartir au titre de l'exercice 2014-2015.

Après vérification, ce montant résulte de l'écart existant entre :

- la répartition du budget 2014-2015 jointe au procès-verbal de l'AG du 04 juin 2014, où le poste "Charges communes" est de 356 261 €
- L'état des charges réelles 2014-2015 jointe au procès-verbal de l'AG du 22 juin 2016 portant des dépenses de charges communes pour 391 744 € (cf tableaux ci-après)

Budget 2014 -2015 :

REPARTITION DU BUDGET 2014/2015

POSTE DE CHARGES	BUDGET A.G. 04/05/2014	TRAVAUX CONSERVATION DE PATRIMOINE	CHARGES CONSERVATION DE PATRIMOINE	CHARGES COMMUNES	CHARGES LIEES A L'OCCUPATION
I - DEPENSES DE FONCTIONNEMENT					
I.1 CHARGES DE COPROPRIETE					
Fonctionnement	217 000,00		175 530,00	29 620,00	11 850,00
Travaux	45 000,00		45 000,00		
Electricité des appartements	12 000,00			4 000,00	8 000,00
Eau	23 000,00			7 670,00	15 330,00
SOUS-TOTAL 1.1	297 000,00	0,00	220 530,00	41 290,00	35 180,00
I.2 CHARGES DE L'IMMEUBLE					
Matériel et mobilier de remplacement	14 319,00				14 319,00
Produits d'entretien	10 000,00				10 000,00
Lavage du linge	45 000,00				45 000,00
Frais de personnel	310 000,00		46 686,00	118 885,00	144 429,00
Impôts locaux	44 000,00		44 000,00		
Petites fournitures et travaux de maintenance	20 000,00			20 000,00	
Animation	61 000,00			61 000,00	
Secouriste piscine - entretien résidence et flipper	51 000,00			51 000,00	
Assurances	10 200,00			10 200,00	
Affranchissements et télécommunication	9 500,00			9 500,00	
Divers	38 000,00			38 000,00	
Loyers bureau et réserve sous-sol	12 000,00		12 000,00		
Loyer hébergement chef de réception et animation	6 386,00			6 386,00	
SOUS-TOTAL 1.2	631 406,00	0,00	102 686,00	314 971,00	213 748,00
I.3 FRAIS D'ADMINISTRATION					
Frais fixes sur société	18 510,00		18 510,00		
Frais fixes sur appartements	16 993,00		16 993,00		
Frais fixes sur lots-périodes	78 174,00		78 174,00		
Honoraires et frais du contrôleur	7 634,00		7 634,00		
Frais de conseil de surveillance	8 000,00		8 000,00		
Frais d'assemblée générale	57 000,00		57 000,00		
Honoraires et frais Galomar	27 000,00		27 000,00		
Frais de recouvrement	70 000,00		70 000,00		
SOUS-TOTAL 1.3	283 311,00	0,00	283 311,00		
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT	1 211 716,00	0,00	606 527,00	356 261,00	248 928,00

Charges réelles 2014 -2015 :

CHARGES REELLES 2014/2015

POSTE DE CHARGES	REEL A.G. 22/06/2016	TRAVAUX CONSERVATION PATRIMOINE	CHARGES CONSERVATION PATRIMOINE	CHARGES COMMUNES	CHARGES LIEES OCCUPATION
I - DEPENSES DE FONCTIONNEMENT					
I.1 CHARGES DE COPROPRIETE					
Fonctionnement	230 192,87		185 435,91	36 228,33	8 528,63
Travaux	20 947,64		20 947,64		
Electricité des appartements	14 329,40			4 776,47	9 552,93
Eau	29 616,80			9 872,27	19 744,53
SOUS-TOTAL 1.1	295 086,71		206 383,55	50 877,07	37 826,09
I.2 CHARGES DE L'IMMEUBLE					
Matériel et mobilier de remplacement	16 943,08				16 943,08
Produits d'entretien	11 004,35				11 004,35
Lavage du linge	50 893,28				50 893,28
Frais de personnel	321 399,22		33 269,72	118 222,97	169 906,53
Impôts locaux	39 911,65		39 911,65		
Petites fournitures et travaux de maintenance	66 817,42			66 817,42	
Animation	58 756,69			58 756,69	
Secouriste piscine - entretien résidence / flipper	46 792,91			46 792,91	
Assurances	13 187,61			13 187,61	
Affranchissements et télécommunication	16 426,52			16 426,52	
Divers	20 740,81			20 740,81	
Loyer hébergement chef réceptio et animation	0,00			0,00	
Provisions	-212,00		-21,96	-77,97	-112,07
SOUS-TOTAL 1.2	673 391,24		83 889,11	340 866,96	248 636,17
I.3 FRAIS D'ADMINISTRATION					
Frais fixes sur société	18 510,00		18 510,00		
Frais fixes sur appartements	16 993,00		16 993,00		
Frais fixes sur lots-périodes	78 174,00		78 174,00		
Honoraires et frais du contrôleur	9 644,00		9 644,00		
Frais de conseil de surveillance	6 813,19		6 813,19		
Frais d'assemblée générale	24 753,20		24 753,20		
Honoraires et frais Galomar	25 858,82		25 858,82		
Frais de recouvrement	44 062,95		44 062,95		
SOUS-TOTAL 1.3	224 809,16		224 809,16	0,00	0,00
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT	1 193 287,11		515 081,82	391 744,03	286 461,26
II - DEPENSES TRAVAUX					
Remplacement matériel	13 770,14	13 770,14			
Equipement complémentaire	694,57	694,57			
TOTAL DES DEPENSES BUDGETEES	1 207 751,82	14 464,71	515 081,82	391 744,03	286 461,26
III-COMPTES HORS BUDGET					
Divers	21 905,00		21 905,00		
Charges appartement 06B32	2 579,80		2 579,80		
Maintenance nettoyage industriel appts	2 122,62		2 122,62		
Travaux ouvrage sécurité sous-sol personnel	11 665,11		11 665,11		
TOTAL CHARGES A REPARTIR (1ère résolution)	1 246 024,35	14 464,71	553 354,35	391 744,03	286 461,26

9.5 Synthèse :

CT2	budget 2014-2015 (AG 04/06/2014)	quote -part du budget de charges affectées au budget charges communes	cle de repartition budgetée(1)	charges réelles 2014-2015 (2)	quote -part des charges réelles affectées aux charges communes (1) x (2)	cle de repartition réelle(1)	ecart entre budget charges communes et réelles
depenses fonctionnement							
- charges fonctionnement	217 000	29 620	13,6%	230 193	36 228	15,7%	6 608
- Electricité	12 000	4 000	33,3%	14 329	4 776	33,3%	776
- Eau	23 000	7 670	33,3%	29 617	9 872	33,3%	2 202
charges de l'immeuble							
- frais de personnel	310 000	118 885	38,4%	321 399	118 223	36,8%	-662
- petites fournitures & travaux entretien	20 000	20 000	100%	66 817	66 817	100%	46 817
- animation	61 000	61 000	100%	58 757	58 757	100%	-2 243
secouriste & entretien piscine	51 000	51 000	100%	46 793	46 793	100%	-4 207
- assurance	10 200	10 200	100%	13 188	13 188	100%	2 988
- affranchissements & telecom	9 500	9 500	100%	16 427	16 427	100%	6 927
- divers	38 000	38 000	100%	20 741	20 741	100%	-17 259
- loyer hebergement chef reception & animation provision	6 386	6 386	100%	0	0		-6 386
					-212		-78
TOTAL		356 261			391 610		35 483

(1) cle de repartition = % de charge affecté aux charges communes

L'écart de 35 483 € mentionné par le contrôleur financier apparait effectivement comme une insuffisance de provisions sur charges communes consécutive à une très forte augmentation des postes suivants :

- "Petites fournitures & travaux d'entretien" : les dépenses réalisées (66 817 €) sont 3.2 fois plus élevées que le budget (20 000 €) et représentent un écart 46 817 € imputable aux travaux de maintenance des appartements (44 277 €).

La ventilation de ces dépenses détaillée dans le PV d'AG du 22/06/2016 est la suivante :

Petites fournitures et travaux de maintenance

L'ensemble des dépenses de ce poste s'élève à 66 817,42 € et se répartit de la façon suivante :

- achats de petites fournitures, outillage, peinture.....	18 811,03
- travaux de maintenance appartements	44 276,81
- travaux de maintenance bureautique et informatique	5 677,54
Sous déductions des contributions encaissées sur l'exercice	-1 947,96

- "Affranchissement et télécom" : l'écart (6 927€) entre les dépenses engagées (16 427€) et le budget prévisionnel (9 500 €) et constitue un dépassement de ce dernier de 1.7 fois imputable aux couts d'installation d'un réseau wifi (15 230 € au total).

La ventilation de ces dépenses détaillée dans le PV d'AG du 22/06/2016 est la suivante :

Affranchissements et télécommunications

Ces dépenses s'élèvent à 16 426,52 € contre 7 697,77 € l'an passé. L'évolution est principalement liée à la mise en place du wifi. Cependant le coût de celle-ci a été atténué par l'augmentation des contributions et par la diminution des frais de téléphone administratif. Elles se décomposent de la façon suivante :

- téléphone administratif et courriers.....	12 149,01
- accès réseau	2 173,59
- wifi	13 056,64
	<u>27 379,24</u>
- contributions.....	-10 952,72

9.6 Observations complémentaires

L'analyse des données présentées dans le tableau de synthèse précédent et rappelées ci-après fait apparaître de légers écarts entre la clé de répartition des charges communes budgétée et celle des dépenses effectives.

Au final, les sommes correspondantes à ces écarts se compensent et ne provoquent aucune incidence significative.

CT2							
	budget 2014-2015 (AG 04/06/2014)	quote -part du budget de charges affectées au budget charges communes	clé de répartition budgétée ⁽¹⁾	charges réelles 2014-2015 ⁽²⁾	quote -part des charges réelles affectées aux charges communes ^{(1) x (2)}	clé de répartition réelle ⁽¹⁾	écart entre budget charges communes et réelles
depenses fonctionnement							
- charges fonctionnement	217 000	29 620	13,6%	230 193	36 228	15,7%	6 608
charges de l'immeuble							
- frais de personnel	310 000	118 885	38,4%	321 399	118 223	36,8%	-662

- Charges de fonctionnement : écart = +2.1%, provoquant une hausse des charges communes de + 4 807 €
- Frais de personnel : écart = -1.6%, induisant inversement une diminution des charges communes de -5 033 €

; soit au total un montant de charges communes réelles très légèrement inférieur (-226€) au budget 2014-2015.

9.7 Conclusion d'étape

L'examen des comptes annuels fait apparaître l'existence d'opérations d'ajustement complexes destinées à corriger les déséquilibres financiers structurels résultant des écarts entre les postes de charges budgétées et votées inférieures aux dépenses réelles. Ces écarts entraînent en fin d'exercice des "insuffisances budgétaires" à répétition.

Les traitements comptables opérés chaque année pour équilibrer les comptes traduisent selon nous un manque de maîtrise de la planification budgétaire et un manque de rigueur dans la gestion opérationnelle des dépenses au regard de l'évolution des charges d'exploitation observée.

En définitive, cette situation anormale et récurrente perçue comme le signe d'une mauvaise gestion s'exerçant au détriment de la collectivité des associés pourrait expliquer en partie la défiance manifestée par nombre d'entre eux.

X. Donner son avis sur la réalité, l'origine, la cause et l'importance de l'augmentation de ces charges et provisions

L'augmentation des charges et provisions s'explique notamment par :

- le poids croissant des charges impayées (créances associés débiteurs)
- l'impact des retraits sur les charges à répartir de l'exercice au cours duquel le retrait est intervenu.
- le faible taux d'occupation des appartements

10.1 Associés débiteurs

Comme exposé précédemment, la constitution régulière de provisions pour associés débiteurs rendues nécessaire pour reconstituer l'équilibre financier contribue mécaniquement à l'augmentation des charges ; la collectivité des associés devant supporter le règlement des appels de charge des associés débiteurs.

CT1							
Bilan	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
autres creances :							
- associes debiteurs	953 069	1 119 715	1 261 293	1 224 767	1 275 599	1 233 596	1 341 170
$\Delta n/n-1$		17,5%	12,6%	-2,9%	4,2%	-3,3%	8,7%

Remarque :

Le dispositif de vente forcée proposé ayant été rejeté à l'assemblée générale du 24 avril 2018 de la SC Ténériffe 1, le montant des créances à recouvrer (associés débiteurs) n'a pas fait l'objet d'ajustement.

CT2							
Bilan	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
autres creances :							
- associes debiteurs	1 417 376	1 691 099	1 910 734	1 818 093	1 845 803	728 792	759 275
$\Delta n/n-1$		19,3%	13,0%	-4,8%	1,5%	-60,5%	4,2%

Remarque :

La baisse des impayés en 2017-2018 fait suite à la vente forcée votée à l'assemblée générale du 24 avril 2018 de la SC Ténériffe 2 et au passage en perte des créances impayées devenus irrécouvrables.

10.2 Situations spéciales : cas du retrait d'associés

Les dispositions législatives encadrant les conditions et termes des demandes de retrait visées par l'article 19-1 de la loi 86-18 du 06 janvier 1986 considèrent trois situations de retrait :

- Retrait accordé par l'assemblée générale :
 - Cette situation n'a pas lieu en pratique du fait qu'une telle résolution doit être approuvée à l'unanimité par les associés
- Retrait judiciaire
 - Lorsque le juge accorde le retrait, les parts sociales redeviennent propriété de la société civile qui peut avoir le cas échéant à supporter les condamnations éventuelles (dépens, article 700).
- Retrait dans le cadre d'une succession
 - Il s'agit d'un retrait de droit pour tout héritier de parts sociales à l'issue duquel les parts sociales correspondantes redeviennent propriété de la société civile.

Les parts sociales et leurs lots périodes attachés ayant fait l'objet d'un retrait redeviennent la propriété de la société civile et, selon les dispositions statutaires, doivent alors être annulées.

Le conseil des sociétés civiles nous a précisé que la réduction de capital étant une modification statutaire n'a cependant jamais pu être mise en œuvre faute d'atteinte du quorum requis en assemblée générale.

En conséquence, chaque retrait a un impact sur les charges à répartir de l'exercice sur lequel le retrait est intervenu.

Il apparaît également qu'au cours d'un exercice les lots période propriétés de la société civile sont destinés à la location afin de générer des revenus diminuant d'autant les dépenses de fonctionnement (cf section XII §1).

10.3 Taux d'occupation des appartements

Le taux de fréquentation moyen (taux d'occupation cumulant les périodes d'occupation par les titulaires d'un droit de jouissance et les locations extérieures à des tiers) au cours de six dernières années, légèrement supérieur à 55% pour Tenerife 1 et proche de 59% pour Tenerife 2 est très faible (cf tableau ci-après).

Un taux d'occupation structurellement bas a pour effet de faire supporter les charges d'occupation à un nombre d'associés plus restreint et d'augmenter le montant individuel des charges d'occupation des associés concernés.

Nous pouvons nous étonner, au vue de l'ampleur et de la durée des travaux effectués, que le taux de fréquentation n'ait pas augmenté de manière significative (taux de croissance annuel moyen de +1.3% entre 2014 et 2018 pour Tenerife 1 et de +0.1% pour Tenerife 2) depuis la rénovation des appartements.

T1

exercice	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
taux d'occupation periode hiver	59,9%	62,1%	61,7%	61,2%	65,4%	64,2%	60,3%
taux d'occupation periode été	48,5%	48,2%	48,7%	49,3%	49,9%	50,3%	50,7%
taux d'occupation moyen	53,7%	54,5%	54,6%	54,7%	56,9%	56,6%	55,1%

moyenne sur 6 ans (2013-2019) **55,4%**moyenne sur 7 ans (2012-2019) **55,2%****T2**

exercice	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
taux d'occupation periode hiver	62,8%	66,6%	64,5%	64,7%	64,8%	65,7%	67,8%
taux d'occupation periode été	54,0%	51,3%	50,4%	52,9%	54,1%	54,0%	57,4%
taux d'occupation moyen	57,8%	58,0%	56,5%	58,1%	58,8%	59,1%	61,9%

moyenne sur 6 ans (2013-2019) **58,7%**moyenne sur 7 ans (2012-2019) **58,6%**

Les travaux avaient pour objectif de mettre les appartements au meilleur niveau des standards du marché en matière de sécurité et de confort.

Dans ces conditions, ces appartements entièrement rénovés disposaient d'un attrait certain pour capter durablement une plus forte demande locative au cours des prochaines années et générer alors une augmentation substantielle des revenus comparativement aux années précédentes et non l'inverse.

L'Expert émet plusieurs hypothèses susceptibles d'expliquer cette situation :

- Hausse tarifaire de la grille des loyers depuis la rénovation
- Manque d'attractivité du resort (grand ensemble immobilier excentré) et de la zone géographique
- Plus grande difficulté à commercialiser certaines périodes de l'année
- Evolution du mode de comportement et des attentes des clients privilégiant des formes alternatives d'hébergement (boutique hôtel de taille inférieure) ou à la recherche d'expériences nouvelles (hôtels à thèmes), ou d'appartements situés dans des immeubles d'habitation proposés en location saisonnière de type Air BnB.
- Concept de la location dans un resort proposant à la clientèle des activités de loisirs en plus de l'hébergement plus coûteux qu'une location standard d'appartement.

XI. Se faire communiquer tous les éléments techniques et de fait, de nature à vérifier si, depuis l'année 2014, au regard des précédentes années, la copropriété a rencontré une baisse des revenus tirés de la location des appartements de la copropriété à des tiers en dehors des périodes réservées aux associés.

- Donner son avis sur la réalité, l'origine, la cause et l'importance de cette baisse de revenus
- Plus généralement, donner son avis sur l'ensemble des éléments permettant à la juridiction ultérieurement saisie de statuer sur les responsabilités encourues
- Faire toutes observations utiles au règlement du litige

11.1 Evolution des revenus de la location à des tiers

Les revenus locatifs existants proviennent exclusivement de la commercialisation à des tiers (clientèle extérieure de passage n'ayant pas la qualité d'associé) des lots périodes détenus à la suite des retraits d'associés par les deux sociétés civiles et la société Galomar Bleu.

Ces lots-périodes peuvent être loués tout au long de l'exercice et ont vocation à générer des revenus locatifs ayant pour objet l'atténuation des dépenses de personnel.

Ces revenus composés du produit locatif et de la refacturation d'une quote-part de charge de nettoyage sont comptabilisés en diminution des frais de personnel dans les comptes des deux sociétés civiles

Les revenus locatifs s'effondrent au cours de la période 2014-2019 dans les mêmes proportions pour les deux sociétés (chute de 84% en 5 ans passant de 115 191 € en 2014 à 23 389 € en 2018 pour Club Tenerife 1 (CT1) et de 201 615 € à 40 920 € pour Club Tenerife 2 (CT2) (cf tableaux ci-après).

T1						
exercice	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
location	107 385	95 184	68 635	23 849	17 692	14 514
contribution menage	7 806	7 371	5 885	5 743	5 697	7 486
TOTAL :	115 191	102 555	74 520	29 592	23 389	22 000
$\Delta \text{ n/n-1}$		-11%	-27%	-60%	-21%	-6%

T2						
exercice	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
location	187 953	166 599	120 129	41 743	30 966	25 404
contribution menage	13 662	12 902	10 300	10 052	9 954	13 102
TOTAL :	201 615	179 501	130 429	51 795	40 920	38 506
$\Delta \text{ n/n-1}$		-11%	-27%	-60%	-21%	-6%

Source : rapports de gérance

GALOMAR						
exercice	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
location						32 799
contribution menage						
TOTAL :	0	0	0	0	0	32 799

Source : pièce 22 Me GIMBERT

Remarque : Le montant des revenus tirés de la location en 2018-2019 (32 799 €) par Galomar Bleu ne couvre pas le montant des appels de charges correspondant à la quote-part de ses droits sociaux (40 514 €). Le solde non financé (7 715 €) constituant un reste à la charge.

En réponse à la question de l'Expert relative à la baisse continue des revenus locatifs des sociétés civiles depuis l'exercice 2013-2014 alors que la rénovation intégrale des appartements qui venait d'être achevée aurait dû à l'inverse accroître l'attrait des biens proposés à la location, le conseil des SC Club Tenerife dans ses Dire n°1 du 14 octobre 2021 et Dire n°2 du 12 mai 2022 apporte les précisions suivantes :

- Les sociétés civiles ont pour objet social :
 - d'attribuer aux associés la jouissance à temps partagé des appartements dont elles sont propriétaires.
 - De gérer et entretenir ces biens conformément aux dispositions statutaires (article 2) et à la loi n°86-18 du 06 janvier 1986 régissant ces sociétés.

- A la différence des sociétés commerciales, Les sociétés civiles n'ont pas vocation à dégager des produits d'exploitation de type revenus locatifs.

De ce fait, les revenus locatifs de SC Tenerife 1 et SC Tenerife 2 sont assimilés à des recettes supplémentaires venant s'imputer en diminution des dépenses d'exploitation.

- Les revenus locatifs des sociétés civiles, générés de manière occasionnelle, proviennent de :

- la commercialisation des périodes d'occupation acquises par les sociétés civiles et la société GALOMAR suite aux retraits d'associés.
- et, pour Tenerife 1 exclusivement, de la mise en location d'une période appartenant à la collectivité des associés appelée "période collective" d'une durée de deux semaines. Cette période dédiée à la location a lieu en décembre avant le début de la période d'occupation.

Cette période spécifique consistant en "un produit d'occupation pour les associés détenant des parts sociales exerçant le droit de jouissance attaché avec la faculté, s'ils le souhaitent, de mettre en location ou à l'échange leur période d'occupation".

- Durant les travaux, la collectivité des associés a décidé de rénover les appartements sans fermer la résidence en effectuant les travaux de rénovation étape par étape.

- Afin de maintenir le droit de jouissance des associés dont les appartements en travaux étaient indisponibles, un mécanisme de gestion collective d'attribution d'appartement de substitution et de location a été mis en place jusqu'à l'achèvement des travaux. Durant cette période ce dispositif spécifique a permis en outre de proposer "*selon l'occupation, l'avancement et réception des travaux en cours de saison*" (cf dire n°1 de Me Gimbert du 14/10/2021) les appartements non occupés à la location à des tiers via des tours opérateurs. Le produit locatif a été imputé en diminution des charges (frais de personnel).
- Depuis la fin des travaux et le retour au mode de gestion courant, "*les seuls revenus locatifs existant pour les sociétés civiles sont ceux attachés aux lots-périodes détenues par la société civile à la suite de retrait ou par la société GALOMAR BLEU, imputés également en atténuation de charges*" (cf dire n°1).
- La baisse des revenus locatifs serait imputable à la fin "*de ce dispositif exceptionnel*" mis en oeuvre au cours des travaux et au retour au mode de gestion courant.

L'expert ne partage pas cet avis pour les raisons exposées ci-après,

11.2 Evolution du nombre de lots périodes et parts sociales détenus par les sociétés civiles et la société Galomar Bleu à la suite de retraits

Parts détenues par la SC Tenerife 1 suite aux retraits d'associés

nombre total de lots périodes existant dans la SC Tenerife 1 : **1 232**
 nombre de parts sociales constituant le capital social de SC Tenerife 1 : **13 952**

CT 1	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
nb de lots période	4	3	3	7	8	2	11
nb de parts	47	36	34	65	73	30	117
cumul en fin d'exercice							
nb de lots période	4	7	10	17	25	27	38
nb de parts	47	83	117	182	255	285	402
% des lots période détenus par la SC CT1 au 30/11/2019 :							3,1%
% des parts sociales détenus par SC CT1 au 30/11/2019 :							2,9%

Parts détenues par la SC Tenerife 2 suite aux retraits d'associés

nombre total de lots périodes existant dans la SC Tenerife 2 : **2 254**

nombre de parts sociales constituant le capital social de SC Tenerife 2 : **26 522**

CT 2		2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
nb de lots période		4	5	6	10	8	3	17
nb de parts		47	52	58	96	91	35	178
cumul en fin d'exercice								
nb de lots période		4	9	15	25	33	36	53
nb de parts		47	99	157	253	344	379	557
% des lots période détenus par la SC CT2 au 30/11/2019 :								2,4%
% des parts sociales détenus par SC CT2 au 30/11/2019 :								2,1%

Parts détenues par GALOMAR BLEU dans SC Tenerife 2 suite aux retraits d'associés

nombre total de lots périodes existant dans la SC Tenerife 2 : **2 254**

nombre de parts sociales constituant le capital social de SC Tenerife 2 : **26 522**

GALOMAR BLEU		2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
nb de lots période								75
nb de parts								737
cumul en fin d'exercice								
nb de lots période								75
nb de parts								797
% des lots période détenus par GALOMAR BLEU dans SC CT2 au 30/11/2019 :								3,3%
% des parts sociales détenus par GALOMAR BLEU au 30/11/2019 :								3,0%

Remarque :

11.3 Analyse comparative de l'évolution du nombre de périodes détenus par les sociétés civiles et des revenus issus de la location de ces périodes :

Nous observons que :

- Au cours des sept années comprises entre les exercices 2012-2013 à 2018-2019, le nombre de périodes d'occupation détenues par les sociétés civiles a été fortement multiplié passant de 4 à 38 pour SC Tenerife 1 et de 4 à 53 pour SC Tenerife 2.

En fin d'exercice 2018-2019 :

- les sociétés civiles détiennent respectivement 3.1% (SC Tenerife 1) et 2.4% (SC Tenerife 2) des périodes d'occupation
- La société Galomar Bleu possède 3.3% des périodes d'occupation (cf tableaux ci-avant).

- Inversement, le montant des revenus locatifs issus de la commercialisation de ces lots diminue très fortement chaque année au cours de la même période (cf section VIII §8.1 ci-avant).
- Le schéma d'analyse n'est pas vérifiable pour la société Galomar Bleu faute d'antériorité.

De notre point de vue, même si à l'évidence l'objet social des sociétés civiles Tenerife 1 et Tenerife 2 n'est pas de générer des revenus locatifs, le montant des loyers perçus annuellement devrait être plus fortement corrélé au nombre croissant de lots périodes détenus par les sociétés civiles.

Dans ces conditions, les revenus locatifs devraient être en hausse alors qu'ils sont en net repli (cf section VIII §8.1 et 8.2).

11.4 Mise en location des périodes détenues par les sociétés civiles

La SARL CLUBHOTEL, gérante de la société civile Tenerife 1 et la SARL SGRT, gérante de la société civile Tenerife 2 en accord avec leurs conseils de surveillance confient chaque année un mandat de location exclusif à la société Club Hotel Multi Vacances SAS, filiale du groupe Pierre & Vacances en vue de commercialiser leurs lots période.

Les locations sont effectuées sur place au guichet ou depuis les différents portails de réservations et d'annonces en ligne des filiales du groupe mais sans le recours à des services externes.

- site du groupe Pierre & Vacances – Center Parcs
- site Maeva, plateforme de distribution spécialisée dans la location de vacances du groupe
- site Club Hotel Marazul

11.5 Mise en location des périodes détenues par la société Galomar Bleu

Pour la société Galomar Bleu, le mode opératoire précédent a été complété récemment avec un partenariat extérieur.

Au cours de notre réunion en visioconférence le 15 novembre 2022, les représentants du groupe Pierre & Vacances, Madame Aurore Guignon et Monsieur Thierry Savy nous ont annoncé qu'un partenariat avait été formé en 2020 avec l'agence de voyages en ligne EXPEDIA.

Nous avons analysé les données communiquées (cf pièce n°22 de Me GIMBERT) et constaté que le chiffre d'affaires généré par ce canal progressait régulièrement et représentait plus de 21% du montant des produits locatifs de l'exercice 2020-2021 (cf tableau ci-dessous) :

GALOMAR BLEU				
	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
locations sur place	31 387	25 445	41 420	24 395
Expedia	1 412	3 091	8 518	6 551
% ventes EXPEDIA/Total	4,3%	10,8%	17,1%	21,2%
Total	32 799	28 536	49 938	30 946

Nous avons observé qu'il n'existe pas de plans d'actions commerciales élargi (publicités/annonces dans d'autres supports, partenariats avec des tours opérateurs, ...) destinés à promouvoir le site en attirant des clients extérieurs afin d'augmenter le taux d'occupation des périodes disponibles à la location des deux sociétés civiles dont le nombre est en augmentation.

De notre point de vue, l'ouverture de la commercialisation à des tours opérateurs concurrents des structures du groupe Pierre & Vacances et aux plateformes indépendantes devenues incontournables renforcerait la dynamique commerciale qui faisait défaut actuellement.

Elle améliorerait aussi l'efficacité et la qualité de services et contribuerait à apporter la transparence nécessaire attendue dans la gestion.

Sur ce point, le conseil des SC Club Tenerife nous signale dans son Dire n°3 du 29 septembre 2022 qu'à la demande des conseils de surveillance, la possibilité d'élargir la commercialisation du stock de périodes en recourant "des tours opérateurs autres que le groupe Pierre & Vacances Center Parcs" serait actuellement à l'étude.

11.6 Mise en location des périodes détenues par les associés :

La mise en location des périodes des associés n'entrant pas dans les attributions des sociétés civiles, ni dans les missions de la gérance, ces derniers sont libres de choisir le mode de commercialisation qu'ils estiment le plus approprié (recours à des agences, annonces sur des sites généralistes (ex le Bon Coin) ou de location de vacances, des plateformes de réservation en ligne, ...)

Les associés peuvent également recourir aux services la société Club Hotel Multi Vacances SAS avec laquelle ils formalisent un mandat de location.

Club Hotel Multi Vacances en confie alors l'exécution au groupe Pierre & Vacances qui procède en appliquant un mode opératoire identique à celui de la location de périodes détenues par les sociétés civiles (cf paragraphe 4 ci-avant)

Les loyers encaissés sont ensuite versés aux associés par virement bancaire.

11.7 Etude de notoriété du resort

a) Présentation du complexe hôtelier Marazul del Sur extraite du site Pierre & Vacances

” Située dans l'archipel des Canaries, Marazul del Sur est un complexe d'hébergement touristique surplombant la mer au sud- ouest de Tenerife, dans la ville d'Adeje.

Implantée dans un parc exotique de 8 ha, la Résidence Marazul del Sur propose des appartements spacieux, pourvus d'une terrasse meublée.

De nombreux équipements et services contribuent au succès d'un séjour à Marazul del Sur : une piscine extérieure climatisée, 3 courts de tennis, terrains multisports... Le club enfants accueille les petits de 5 à 12 ans pendant les vacances scolaires.

La résidence propose également un programme d'animations pour tous les goûts ».

b) Référencement sur les plateformes de réservation en ligne du marché :

Le resort Residence Club Hotel Marazul del Sur est référencé dans la catégorie des appart'hotel 4 étoiles.

Les appartements sont proposés à la location sur les plateformes en ligne des majors du secteur (Booking.com, Trip Advisor, RCI Gold Crown Resort, Expedia group (Hotels.com))

Sur Booking.com, la plateforme leader international de la réservation d'hébergements en ligne, sa notation (9.2/10) établie à partir des commentaires et appréciations élogieuses des touristes y ayant séjourné entre 2019 et 2020 est élevée.

Le rapport qualité-prix des prestations est particulièrement apprécié des clients (note de 9.2/10)

Un commentaire négatif fait référence à la situation géographique excentrée du site mais cet inconvénient est perçu comme un avantage pour d'autres clients à la recherche d'un environnement calme à l'écart de la foule (cf extraits de commentaires récents ci-après) :

Expert près la Cour d'Appel de Paris

 [Voir sur la carte](#)



Les distances indiquées dans la description de l'établissement sont calculées avec © OpenStreetMap.

 1 piscine Parking gratuit Restaurant Wi-Fi Chambres non-fumeurs Bar

9,2 Fabuleux
21 expériences vécues

Expériences clients 100 % authentiques ⓘ

Rédiger un commentaire

Catégories :



Commentaires clients

Trier les commentaires par : Les plus pertinents



Romain
France

Studio - Vue sur Mer

7 nuits - mars 2020

Couple

Commentaire envoyé le 16 mars 2020

Parfait pour une semaine !

9,2

😊 · La résidence est à l'écart du tourisme de masse, pour être au calme c'est parfait.
2 piscines, des cours de tennis, ping-pong et pétanque pour les sportifs.
Accueil pro et sympa de Clément qui est le gérant des location.

👍 Utile 👎 Pas utile



Jsl
France

Appartement Supérieur

8 nuits - octobre 2019

Famille

Commentaire envoyé le 29 octobre 2019

Exceptionnel

10

😊 · Très bon lieu de vacances . Logement tout confort 1 semaine à.tenerife pour se.reposer .
Correspondant très agréable et disponible. Je recommande

😞 · Rien

👍 Utile 👎 Pas utile



Martine
France

Appartement 1 Chambre

9 nuits - mai 2019

Famille

Commentaire envoyé le 8 mai 2019

Exceptionnel

10

😊 · Très bel appartement, confortable, fonctionnel, spacieux. Accueil vraiment sympathique !

👍 Utile 👎 Pas utile

Pierre SIAMER

Expert près la Cour d'Appel de Paris

S **Stéphanie**
France

Appartement Supérieur

7 nuits · avril 2019

Famille

Commentaire envoyé le 14 avril 2019

Vue exceptionnelle et excellent accueil.

9,6

😊 · Vue exceptionnelle depuis l'appartement, très bien orienté pour le coucher de soleil !
Accueil très sympathique, avec petites attentions bien appréciées (comme la corbeille de fruits :), et communication facile avec Clément, toujours très réactif.
Belle piscine chauffée, parking gratuit, bien situé pour découvrir l'île. Excellent séjour. Merci !!

😐 · Rien. C'était parfait.



👍 Utile 🗨 Pas utile

D **Daphne**
Belgique

Appartement 1 Chambre

6 nuits · avril 2019

Famille

Commentaire envoyé le 13 avril 2019

J'y retournerai les yeux fermés

9,6

😊 · La superbe vue depuis la grande terrasse. La literie était confortable. La propreté des lieux.
L'animation au Club pour les enfants.

😐 · Rien. Tout était parfait 🙌

👍 Utile 🗨 Pas utile

C **Catherine**
France

Studio - Vue sur Mer

7 nuits · février 2019

Commentaire envoyé le 23 février 2019

Exceptionnel

10

😊 · Les 2 piscines et animations ainsi que 3 bons restaurants.

11.8 Avis de l'expert & conclusion générale

Comme nous l'avons mentionné, l'examen des comptes annuels fait apparaître l'existence d'opérations d'ajustement complexes destinées à corriger les déséquilibres financiers structurels résultant des écarts entre les postes de charges budgétées (et approuvées lors des votes en assemblées générales) inférieures aux dépenses réelles. Ces écarts entraînent en fin d'exercice des "insuffisances budgétaires" récurrentes au cours du temps.

Les traitements comptables opérés chaque année pour équilibrer les comptes traduisent selon nous des difficultés dans la maîtrise de la planification budgétaire et une rigueur perfectible dans la gestion opérationnelle des dépenses au regard de l'évolution des charges d'exploitation observée.

Nous formons l'hypothèse que les dérapages budgétaires constatés sont la conséquence d'une absence de maîtrise des dépenses de fonctionnement et d'une gestion passive pouvant s'expliquer par un manque de ressources comptables et administratives, un contrôle interne perfectible, des outils de gestion analytique et de pilotage insuffisants.

En définitive, cette situation anormale et récurrente perçue par certains associés comme le signe d'une mauvaise gestion et d'un manque de transparence s'exerçant au détriment de la collectivité des associés pourrait expliquer en partie la défiance manifestée notamment à l'égard des sociétés gérantes.

Toutefois les contrôleurs financiers des sociétés civiles qui se sont succédé ont approuvé chaque année les comptes considérant que les situations des sociétés civiles étaient conformes à leurs bilans en fin d'exercice et nous même, n'avons pas constaté à proprement parler d'irrégularités dans la tenue des comptes de ses structures.

Sur le plan du poids des charges de copropriété, nous formons l'hypothèse que les importantes dépenses de fonctionnement sont liées aux exigences de niveaux de services imposés par la Résidence Marazul del Sur.

La ressenti relatif au manque de transparence dans la gestion s'explique de notre point de vue par la complexité de l'organisation juridique et les intrications existantes entre les organes de fonctionnement gravitant autour des deux sociétés civiles (les conseils de surveillance, les quatre sociétés du groupe (les sociétés CLUBHOTEL et SGRT, gérantes des deux sociétés civiles, la société de droit espagnol GALOMAR BLEU, filiale des sociétés civiles en charge d'engager les dépenses communes aux sociétés civiles, la société CLUB HOTEL MULTI VACANCES agence immobilière du groupe Pierre & Vacances Center Park et enfin le syndicat de copropriété de la Résidence MARAZUL DEL SUR, organe indépendant.

La situation de dépendance directe à l'égard des structures du groupe Pierre & Vacances Center Park résulte de ce fonctionnement en circuit fermé sans capacité de mise en concurrence des différents prestataires qui interagissent et entretient une forme de quasi-monopole.

Cette organisation multi-dimensionnelle entraîne par ailleurs une augmentation directe des charges de fonctionnement et présente également un risque d'altération de la gouvernance par fragmentation.

Sur le plan opérationnel, nous rappellerons à nouveau que le poids de la masse salariale de la société Galomar Bleu représentée par le personnel dédié à l'entretien des biens des sociétés civiles répercuté dans les charges en constitue la principale dépense d'exploitation.

Il conviendrait que les sociétés gérantes se penchent sans délai sur cette situation afin de réduire ces coûts fixes et d'exercer un véritable contrôle de leur évolution chez Galomar Bleu.

S'agissant de la gestion des mises en location des lots périodes détenues par les deux sociétés civiles, il serait préférable de notre point de vue, dans un souci de nécessaire transparence, de la confier également à des intervenants extérieurs indépendants (agence de voyages, tours opérateurs) afin de rompre l'engagement d'exclusivité avec la société CLUB HOTEL MULTI VACANCES.

Ce mode opératoire reposant sur l'élargissement des canaux de distribution renforcerait la dynamique commerciale et contribuerait directement à la croissance du taux d'occupation et donc des revenus locatifs.

Etant rappelé que les revenus locatifs venant en diminution des dépenses de personnel supportés par les associés des sociétés civiles

Parmi les facteurs de risques pesant sur le dérapage budgétaire figure le poste associés débiteurs dont la situation fragilise chaque année le maintien de l'équilibre financier et oblige la collectivité des associés à en supporter le coût. La majoration chronique des charges se transforme en fardeau conduisant certains associés à ne plus consentir à la contrainte imposée. Cela ayant pour effet d'amplifier graduellement le déséquilibre structurel.

Ce contexte illustre aussi les difficultés (voire l'impossibilité) des associés à céder leur droit faute d'acquéreur et donc de marché.

D'autre part, les décisions et recommandations des conseils de surveillance et des sociétés gérantes des sociétés civiles semblent aller à l'encontre de l'intérêt général des associés posent question.

Il est difficilement compréhensible que les gérants aient dissuadé les associés des sociétés civiles d'engager une procédure contre l'architecte pour demander réparation du préjudice occasionné par le surcoût particulièrement élevé des travaux.

Nous pouvons nous interroger sur le fait que des discussions n'aient pas été préalablement engagées avec l'architecte avant la fin de travaux afin de renégocier les coûts supplémentaires. Cette position ambiguë des gérants apparaît en contradiction avec l'intérêt des associés et fait débat.

XII. Dires & Réponses

Les dires sont joints en annexe 1

12.1 Réponse aux dires de Me Gimbert

Dire n°3 de Me Gimbert du 29 septembre 2022

REPONSE AU DIRE n°3 de Me GIMBERT du 29/09/22
--

1. Sur la présentation des comptes et les différentes opérations comptables

Nous avons bien compris les principes que vous rappelez en matière de conformité par l'application de règles comptables et d'organes de contrôle.

- Cependant vous indiquez que les *“opérations et présentations comptables ... sont soumises aux assemblées générales et donc approuvées par les associés”* ce qui n'a pas été le cas à l'assemblée générale de SC Clubhotel Tennerife 1 du 04/11/2015 où les résolutions ont été rejetées en totalité.

a) Sur l'exercice 2013-2014

- Nous corrigeons le chiffre erroné indiqué comme montant du budget en retenant celui de 805 955 € au lieu de 805 555 €.
- Nous mentionnons de manière plus détaillée dans le rapport que les résolutions relatives aux comptes 2013-2014 ont toutes été rejetées au cours de l'assemblée générale du 04/11/2015.

2. Sur les travaux

- Pour la page 25 du pré rapport : nous ajoutons dans le rapport les précisions que vous apportez sur les dépenses d'un montant de 41 000 € relatives au réseau wifi.

- Pour la page 43 du pré rapport : la question ne porte pas sur la réalisation effective des travaux mentionnés dans les factures mais sur le fait qu'il s'agit de travaux supplémentaires non prévus à l'origine dont le montant atteint 9% du budget travaux comme vous le rappelez.

Selon nous, le rapport de gérance fait valoir le fait que l'exécution d'aménagements et travaux supplémentaires ayant occasionné un dépassement de 9% du budget travaux initial *“était rendue nécessaire lors de la réalisation des travaux”* au motif *“d'incidences pour partie sur postes aménagements et ameublements, sécurité incendie”* sans apporter de précisions plus détaillées sur la nécessité d'effectuer ces travaux. En toute hypothèse et compte tenu de leur nature (aménagements et ameublements, sécurité, incendie), ces travaux supplémentaires auraient pu raisonnablement être pris en compte dans le chiffrage initial.

- Pour la page 45 du pré rapport : Nous prenons en compte votre observation relative au fait que la rénovation n'avait pas vocation à apporter *"une plus-value à la valeur des appartements en cas de revente"* et modifions en conséquence la rédaction du rapport.
- Pour la page 46 du pré rapport : Nous corrigeons les dates de constitution des sociétés indiquées.

3. Sur les revenus locatifs

- Sur vos observations relatives à la baisse des revenus locatifs mentionnés :

Dans votre dire n°1 du 14/10/2021, vous indiquez que depuis la fin des travaux et le retour au mode de gestion courant, *"les seuls revenus locatifs existant pour les sociétés civiles sont ceux attachés aux lots-périodes détenues par la société civile à la suite de retrait ou par la société GALOMAR BLEU, imputés également en atténuation de charges"*.

De notre point de vue, alors que le nombre de ces lots période augmente progressivement chaque année (cf tableaux ci-dessous), les revenus imputés en diminution des charges devraient en toute hypothèse croître de manière proportionnelle.

Parts détenues par la SC Tenerife 1 suite aux retraits d'associés

nombre total de lots périodes existant dans la SC Tenerife 1 : **1 232**
nombre de parts sociales constituant le capital social de SC Tenerife 1 : **13 952**

CT 1							
	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
nb de lots période	4	3	3	7	8	2	11
nb de parts	47	36	34	65	73	30	117
cumul en fin d'exercice							
nb de lots période	4	7	10	17	25	27	38
nb de parts	47	83	117	182	255	285	402
% des lots période détenus par la SC CT1 au 30/11/2019 :							32,6%
% des parts sociales détenus par SC CT1 au 30/11/2019 :							2,9%

Parts détenues par la SC Tenerife 2 suite aux retraits d'associés

nombre total de lots périodes existant dans la SC Tenerife 2 : **2 254**
nombre de parts sociales constituant le capital social de SC Tenerife 2 : **26 522**

CT 2							
	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
nb de lots période	4	5	6	10	8	3	17
nb de parts	47	52	58	96	91	35	178
cumul en fin d'exercice							
nb de lots période	4	9	15	25	33	36	53
nb de parts	47	99	157	253	344	379	557
% des lots période détenus par la SC CT2 au 30/11/2019 :							24,7%
% des parts sociales détenus par SC CT2 au 30/11/2019 :							2,1%

Par ailleurs ne disposant d'aucune donnée sur les nombres de parts et lots-périodes détenues dans les mêmes circonstances par la société GALOMAR BLEU, vous trouverez dans la demande d'information en annexe un tableau à compléter.

- Sur le taux de détention des périodes d'occupation des sociétés : Les sociétés civiles CT1 et CT2 détenant respectivement 3.1% et 2.4% des lots périodes au 30/11/2019, nous corrigeons les valeurs erronées indiquées et modifions en conséquence les observations associées.

12.2 Réponse aux dires de Me Klein

Dire n°1 de Me Klein du 27 septembre 2022

REPONSE AU DIRE de Me KLEIN du 27/09/22
--

1. Sur le pré-rapport (p3-4)

- L'examen des pièces présentées par les parties à la demande de l'expert montre sur le plan administratif, opérationnel et comptable que les sociétés civiles sont gérées par la SARL Clubhotel (pour SC Clubhotel Tenerife 1) et la SARL SGRT (pour SC Clubhotel Tenerife 2).
- Le fait que la société Club Hotel Multi Vacances soit domiciliée à la même adresse que celle des deux sociétés civiles et de la société SGRT ne présente pas d'incompatibilité.
- les comptes des sociétés civiles ne présentent pas de poste de charges ayant pour origine des facturations de la société Club Hotel Multi Vacances
- A propos de la société Club Hotel Multi Vacances :
 - (i) Nous comprenons que Club Hotel Multi Vacances :
 - exerce une activité d'administrateur de biens et propose aux associés des services individuels et facultatifs de location, d'échanges saisonniers des périodes de jouissance et de transaction (vente de lots périodes).
A cette fin, Club Hotel Multi Vacances formalise préalablement des mandats de vente, d'échange ou de location non exclusifs avec les associés faisant appel à ses services et se charge dans ce dernier cas de commercialiser les périodes de location vacantes.
 - commercialise les périodes d'occupation détenues par les sociétés civiles dans le cadre d'un mandat de location exclusif confié par les gérants des sociétés civiles.
 - A une structure de rémunération constituée de commissions de bonne fin perçues sur le montant des locations réalisées et des ventes de lots période commercialisés par son intermédiaire et de frais de gestion
 - (ii) Nous n'avons pas identifié d'éléments permettant de démontrer que la gestion administrative des sociétés civiles serait effectuée par Club Hotel Multi Vacances au titre de l'exécution des opérations que vous mentionnez (encaissement des charges des associés des sociétés civiles et recouvrement, facturation des frais de dossier de retrait)
- A propos de la société Galomar :
- Nous avons mentionné l'existence d'honoraires versés à la société Galomar par les sociétés civiles en contrepartie des prestations effectuées pour leur compte en page 4 et 24 et compléterons ces informations dans notre rapport.

2. Sur les charges (p4)

- En l'état de nos investigations nous n'avons pas constaté d'anomalie apparente dans la tenue de la comptabilité et l'enregistrement des opérations comptables vérifiées par les contrôleurs des deux sociétés civiles et de la société Galomar Bleu.
- Nous estimons cependant que la gestion des charges d'exploitation requiert un suivi et un pilotage budgétaire plus rigoureux.
- Cependant , nous avons relevé et mentionnons dans notre rapport que :
 - (i) le cabinet A4 Audit, contrôleur de la copropriété Club Marazul Del Sur, dans ses rapports portant sur l'examen des comptes des exercices 2008 et 2009 avait émis des réserves à propos des pratiques de gestion comptable de la copropriété.
 - (ii) De manière surprenante et contre l'avis du contrôleur financier des sociétés civiles le conseil de surveillance à la suite a mis fin à la mission du cabinet A4 Audit sans qu'il soit remplacé.
 - (iii) le contrôleur financier de la SC Clubhotel Tenerife 2 dans son rapport du 23 octobre 2020 portant les comptes 2018-2019 alerte les associés sur :
 - l'absence de contrôle et de certification des comptes de la copropriété Club Marazul Del Sur depuis 2010
 - le non-respect de l'application des différentes clés de répartition des charges prévues par le règlement de copropriété qui induit une imputation inexacte.

3. Sur l'augmentation des dépenses liées à l'augmentation de la masse salariale (p5)

Nous avons observé que l'augmentation de la masse salariale est corrélée à la baisse des revenus locatifs et contributions ménage imputés en diminution des dépenses de personnel.

L'augmentation continue des salaires et charges supportés par les sociétés civiles est donc liée à l'effondrement des revenus locatifs annuels, lui-même imputable à la fin du mécanisme de gestion collective d'attribution d'appartement de substitution et de location mis en place jusqu'à la fin des travaux (cf p 61 du pré-rapport).

Cependant il nous semble raisonnable de considérer que le nombre de ces lots période augmentant progressivement chaque année (cf tableaux ci-dessous), les revenus imputés en diminution des charges devraient en toute hypothèse croître de manière proportionnelle.

4. Sur les travaux (p5)

Nous estimons que le surcout de plus de 40% du montant des travaux constitue un dépassement exorbitant

La majoration de 40% du coût de la rénovation au titre des travaux supplémentaires nous semble exorbitante et la raison invoquée (sous-évaluation des coûts dans le chiffrage initial de l'architecte) difficilement acceptable s'agissant d'une étude conduite par un homme de l'art.

De même, la position de la gérance recommandant aux associés de renoncer à engager une procédure contre l'architecte et ce faisant allant à l'encontre de leurs intérêts apparaît très discutable et interpelle.

Dans de telles conditions, il eût été raisonnable d'avoir émis des réserves avant la fin de travaux afin d'être en capacité de renégocier les couts supplémentaires au devis accepté ou d'en refuser la réception en vue d'obtenir une diminution du surcout.

5. Sur les honoraires de gestion (p5)

La catégorie "charges d'administration" regroupe les différents frais et honoraires de gestion (tenue des assemblées, contrôleur financier, conseil de surveillance, procédures et recouvrement, refacturation de frais d'intervention de la société Galomar Bleu)

Nous avons procédé à une analyse détaillée des postes composant les charges d'administration en page 33-34 du pré-rapport

6. Sur les retraits (p5)

Les lots période cédés à la suite de retraits sont repris par les deux sociétés civiles et par la société Galomar Bleu.

Nous n'avons obtenu de données relatives à ceux détenus par Galomar Bleu.
Nous allons approfondir ce point.

7. Sur la baisse des revenus locatifs (p6)

En page 63 du pré-rapport nous avons mentionné que ce sont les gérants des sociétés civiles qui confient chaque année un mandat de location exclusif Clubhotel Multivacances SAS et non les sociétés civiles.

A propos des loyers versés par des tiers :

- Il apparaît que le produit locatif est issu des locations effectuées à des tiers. Nous avons présenté et commenté en page 60 l'évolution des revenus locatifs issus de la commercialisation des lots périodes détenus par les deux sociétés civiles à la suite des retraits d'associés.
- Les associés mettant en location leur période procèdent librement et perçoivent directement les loyers.

Dire n°2 de Me Klein du 22 novembre 2022

REPONSE AU DIRE de Me KLEIN du 22/11/2022
--

Sur les écarts constatés entre le montant des charges appelées par les sociétés gérantes auprès associés des SC Tenerife1 et Tenerife 2 et celles facturées par la Comunidad de Propietarios Marazul Del Sur aux copropriétaires *“habitant le même immeuble et le même type d’appartement”* .

Nous n’avons pas examiné ces données qui sortent du cadre de la mission qui nous a été assignée. Nous n’avons pas d’élément de comparaison tangible pour formuler une quelconque hypothèse.

Par ailleurs la pièce présentée (relevé de charges anonymisé d’un copropriétaire) ne comporte aucune information sur la localisation (numéro du lot) et le type de bien concerné.

La question se pose de savoir si les copropriétaires bénéficient des mêmes services et prestations que les associés

Si des investigations supplémentaires devaient être conduites pour analyser les causes de ces écarts, il conviendrait selon nous de savoir si les copropriétaires bénéficient prestations de services d’un niveau égal à ceux dont disposent les associés (personnel de Galomar dédié à l’entretien des biens des sociétés civiles, ...).

XIII. ANNEXE 1

13.1 Dires de Me Gimbert et de Me Klein

Voir documents ci-joint

XIV. ANNEXE 2

14.1 Bordereau de pièces produites par les Parties

Voir document ci-joint