

Assemblée générale du 22 juin 2018

115 propriétaires représentés dont 60 propriétaires présents.

C'est une belle réussite avec le bémol qu'environ 60 autres propriétaires n'ont même pas fait l'effort d'envoyer leur pouvoir et, que certains d'entre-eux osent réclamer à cor et à cri le compte-rendu...

Eric Journiat, PDG de Vacancéole, se présente.

La résidence a été reprise en mars 2017 dans des conditions difficiles.

Un gros travail a été effectué sur les espaces verts, les piscines, nettoyages d'appartement et installation du wifi sur toute la propriété.

La résidence a été laissée dans un sale état début 2017

Les séjours en groupe et séminaires ont été relancés rapidement avec l'embauche d'un commercial dédié.

500k€ de CA HT en 2017

Objectif 2018 : 800k€ mais la résidence sera encore déficitaire

Objectif à terme : 1200k€

Rémalia est la directrice du domaine.

La résidence est en bien meilleur état qu'il y a un an et l'entretien est en progrès.

410k€ de réservations en 2018. Il reste le même chemin à parcourir mais qui a été accompli en 2017 en dernière minute.

Vacancéole : 65 résidences, 40M€

Le bail dérogatoire a une tacite reconduction dans 6 mois.

Vacancéole est parti pour un minimum de 3 ans. C'est trop tôt pour parler de la reconduction d'un bail.

Le classement en résidence 3 étoiles vient d'être renouvelée début mai pour 5 ans.

La loi permet, après décision d'une assemblée générale, de descendre à 55% de propriétaires pour permettre à un gestionnaire de gérer la résidence.

Si demain, des appartements ne sont plus sous bail, les charges de ce propriétaires vont être multipliés par 3 (piscines, éclairage, nettoyages extérieurs...).

Vacancéole a 35 employés chargés de la commercialisation.

M Journiat lance un appel à tous les propriétaires qui ont des contacts avec des CE de donner les références de ces contacts.

Rappel : Dans le bail, il est prévu pour chaque propriétaires bailleurs de disposer de 2 semaines par an, hors vacances scolaires à un tarif de 100€/sem.

92% de résidents satisfaits à la fin des séjours depuis la reprise par Vacancéole.

27 propriétaires n'ont pas de bail avec Vacancéole aujourd'hui sur 210 appartements.

C'est un site qui se prête à un club de vacances. Des animations seront proposées cet été pour la 1^{ère} fois.

C'est un démarrage prudent mais qui montera en puissance pour les étés suivants.

Rémalia a mis en place, en partenariat avec le golf des proposition de plats à emporter et des animations avec repas à thèmes 2 fois par semaine dans la salle de restaurant du domaine.

La masseuse se présente et va également proposer des animations au bord de la piscine.

Mr Sémavoine, Syndic de la copropriété se présente.

Détails des griefs contre l'ancien Syndic Therin

- Défaut de conseil
- Défaut de gestion
- Les sommes provisionnées pour les travaux ont été utilisées pour autre chose
- Mr Therin a vendu et le repreneur a reçu la mise en demeure
- Nous avons mis Therin Immobilier en demeure pour 79000€
- Maître Leray, mandataire liquidateur nous a informé hier que parmi les 79000€ de créance déposées par SEML auprès de Therin immobilier, Therin a accepté 6900€ et refusé les 72000€ qui sont dus aux propriétaires mais sans avertir les propriétaires qui auraient dû les réclamer de manière individuelle.

Bonne nouvelle : Grâce aux économies réalisées, seul 19000€ seront appelés pour les charges 2019.

Un détail des actions possibles contre les débiteurs et mauvais payeurs est effectué :

- 14 dossiers vont être transmis à un avocat.
- 6 moratoires sont en cours.

SEML : On a des suspicions mais pas de certitude d'évasion.

Le liquidateur ne peut rien prouver.

Conclusion :

Les échanges ont été constructifs et nous remercions encore M. Journiat d'avoir fait le déplacement et d'avoir échangé avec les propriétaires présents ainsi que Rémalia qui a organisé cette réunion de main de maître.