

Gérard DESAGES  
40 Allée Albert Denvers  
59229 Tétéghem  
Mail : g.desages@free.fr

Le 30 Juillet 2010.

Objet : La résidence du Golf d'Albret  
Compte rendu de visite du 27 juillet 2010.

Bonjour à tous.

Voici un compte rendu de ma visite sur le site du 27 juillet 2010.

Pour la résidence en elle-même :

**Cela fait du bien de voir tous les parkings pleins de voitures de clients, les piscines bien occupées, la balnéo également, les terrains de tennis, des enfants qui grouillent de partout, des golfeurs .....des clients aux bars ...**

#### Tranche 1 :

2 appartements sont en travaux suite à des dégâts des eaux, CORIM s'attache à terminer cela dans les meilleurs délais.

1 propriétaire refuse de mettre en gestion son appartement et le met en vente, malgré toutes nos explications relatives à la réduction de TVA et surtout à la réduction d'impôts.

Les autres appartements sont OK et loués.

#### Tranche 2 :

2 appartements sont en travaux suite à la dernière tempête. CORIM gère.

Zone A, les appartements de l'étage sont loués et les derniers le seront très prochainement car de nouvelles Télévisions ont été achetées par ELISA2, ainsi que les rideaux, salons de jardin, et autres détails.

Zone C1, 4 appartements ont loués au Rdc, 4 de plus le seront dès la fin de la cette semaine, suite aux approvisionnements de matériel complémentaire cette fin de semaine.

Au total sur la tranche 2 :

82 appartements existent :

15 ne sont pas vendus

28 sont opérationnels et loués

2 en cours de réparation

37 non louables à cette heure car manque quasiment la totalité du matériel soit meubles, téléviseurs, décoration, vaisselle, salon de jardin, micro onde etc.... estime environ pour 4000 € en moyenne par appartement.

**Divers autres :**

Il manque encore du mobilier de cuisine non rendu par Mr Vanucci, propriétaire et gestionnaire du centre hippique voisin, essentiellement des Kits de vaisselle indispensables pour les séminaires.

Il subsiste des problèmes de lignes téléphoniques ELITE PREMIER, accessibles sur Internet, pages jaunes et blanches mais résiliés, ainsi que le site Internet crée par Elite Premier France Télécom a du mal a faire son travail !!!!!

Il manque un peu de personnel, au service du restaurant du Golf par exemple, mais ce personnel arrive au fil de l'eau suivant les besoins, actuellement plus de 25 personnes ont été embauchées par ELISA2/ CORIM et on ne peu pas tout faire en un jour !

Globalement, l'entretien de la résidence est OK et l'occupation est parafite puisque cette semaine, tout ce qui était louable l'était, selon le directeur Dominique Picard, il y a de très bon espoir pour que la résidence soit au complet jusqu'à fin Août.

Concernant les séminaires, cela marche également très fort en réservation, j'ai déjà un tableau à jour de l'état des réservations et je vous ferais parvenir pour fin de semaine prochaine, un état complet de mi mai à fin juillet.

Vous trouverez en pièces jointes des photos significatives.

**AG de la copropriété :**

Elle s'est très bien passé et vous trouverez semaine prochaine, le compte rendu envoyé par notre Syndic.

124 copropriétaires présents ou représentés

126 142 cent millièmes présents sur un total de 176 000 cent millièmes de copro environ.

Toutes les résolutions ont été acceptées.

Il est à noter que nous avons pu, la quinzaine précédente l'envoi de la convocation à l'AG, diminuer le coût du syndic de copro de plus de 3000 € par an, en faisant intégrer tous les frais dans le forfait de base.

Les appels de fonds se feront par trimestre, donc le premier interviendra début Aout pour le trimestre juillet, aout et septembre et ceux ci laisseront apparaître la TVA qui sera récupérable dans le cadre de la déclaration annuelle de TVA CA12.

Enfin, la composition du conseil syndical est pour l'année qui vient :

Gérard Désages, Sandrine Guichard, Christophe Crombez, Alain Morvillers.

Notre syndic est dynamique et efficace !

**Bail commercial futur :**

Pour la bonne forme, j'ai demandé à notre avocat de confirmer par écrit notre accord de gestion temporaire à ELISA2 pour cette année depuis le 13 mai 2010, afin de ne pas avoir de gestionnaire sans accord des copropriétaires !

Notre avocat et moi-même avons en mains une proposition d'ELISA qui comprend tous les chapitres sauf la distribution des loyers qui reste à compléter.

Laissons leur le temps d'analyser les chiffres à fin juillet après deux mois et demi d'exploitation dont un et demi de démarrage afin qu'ils puissent nous proposer quelque chose de sérieux.

De plus La société **Elisa 2**, dans le cadre du redémarrage de l'exploitation, s'assoie sur **39 000 euros d'acomptes versés à la société Elite 1<sup>er</sup> pour les 3 premiers séminaires**, c'était la seule condition pour garder ces manifestations importantes au niveau de l'image et des commercialisations futures du domaine.

Enfin, Elisa 2 continue d'acheter du matériel et remet en état ce qui doit l'être sans aucune participation demandée de notre part.

Côté administration fiscale, aucune nouvelle de leur part, nous ferons donc sans eux, pour cette année 2010.

Nous commençons à avoir une vision claire de ce que pourra être la gestion de cette résidence dès le début de 2011, et certains gestionnaires se sont d'ailleurs manifestés pour la suite dès 2011.

**Action judiciaire envers ELITE PREMIER / SEGEDA :**

Notre avocat nous signale que le tribunal de commerce a reporté sa réponse de juin à septembre 2010 !!

Il est à noter également que Maître Sanchez a demandé à SL PITIE de récupérer certaines archives sur le site, ceci a été fait par SL PITIE avant mon arrivé le lundi 26 juillet, milieu d'après midi, je ne connais pas le contenu de ces archives, **mais la démarche de Maître Sanchez reste un comble !**

G. Desages

**Copie :** Maître Dupouy à Marmande pour information et action.