

RÉSUMÉ DE NOTRE RÉUNION DU 25/04/2019 avec Mr JOURNIAT
dirigeant de VACANCEOLES en présence de Mr DESAGES et Mme CARTRON sur
PARIS

- Mr JOURNIAT nous a fait un retour de l'exploitation du domaine d'ALBRET sur l'exercice qui s'est clôturé au 30/09/2018
- Le chiffre d'affaire est décevant et n'est pas conforme aux attentes fixées dans les budgets
- Plusieurs raisons ont été évoquées notamment celle concernant le commercial détaché sur place qui avait pour mission de développer le chiffre d'affaires groupe et séminaires
- Heureusement pour nous ce commercial était pris en charge par le groupe VACANCEOLE et n'a pas été une charge sur l'exploitation du domaine
- De plus les relations de la direction du Golf avec ce commercial n'étaient pas bonnes et nous n'arrivions pas à développer notre chiffre d'affaires
- Il a donc été décidé du changement de la directrice du site qui a pris ses fonctions fin mars début avril 2019. Il s'agit de Ketty MANDRIN. Elle a pour mission de développer et de gérer le domaine et de faire en sorte que les opérations commerciales entre le golf et notre résidence s'améliorent
- Lors de son intervention le matin de notre Assemblée Générale, Mr JOURNIAT a redit les difficultés qu'il a rencontré dans le développement du chiffre d'affaires de notre résidence et nous a avoué qu'il avait sous-estimé la nécessité de développement le pôle séminaires et groupes, CEE Autocaristes etc ...
- Depuis ce constat, le groupe a recruté un directeur commercial spécialisé dans le développement du chiffre d'affaires groupe et séminaires avec une expérience significative dans ce domaine. Il n'a pas pu le faire plus tôt car cet investissement représente un coût. Aujourd'hui le groupe atteint 75 résidences en gérance dont 10 avec une configuration similaire à la nôtre (le domaine d'Albret est cependant la plus importante pour ce développement). Auparavant, le groupe VACANCEOLE ne gérait qu'une quarantaine de résidences et ne pouvait donc pas assumer cette nouvelle charge sans se mettre en difficultés
- Les objectifs sont tout à fait réalistes et devraient être atteints sur 2020.
- Mr JOURNIAT nous a également indiqué lors de son intervention le matin de l'assemblée que les mois de juin et juillet s'annonçaient meilleurs que l'année passée. Il n'a pas d'inquiétude concernant le remplissage du domaine sur le mois d'août et veillera à anticiper les débordements qui avaient été constatés l'été dernier
- Comme vous le savez, nous arrivons au terme de notre bail dérogatoire avec VACANCEOLE. Notre réunion du 25, 04,2019 avait pour but de faire le point sur l'activité passée mais surtout sur notre avenir avec VACANCEOLE. Mr JOURNIAT nous a confirmé

vouloir poursuivre l'aventure avec nous et va nous proposer un nouveau bail cette fois-ci commercial. Nous reviendrons vers vous sur le sujet dès que nous aurons le projet

Quelques nouvelles de la résidence

- Nous vous invitons à bien lire le procès-verbal sur notre AG qui vous parviendra prochainement, vous y trouverez des renseignements importants.
- Nous avons actuellement sur le domaine 33 non bailleurs et nous devons rester très vigilants sur le respect des règles de copropriété spécifiques à une résidence de tourisme
- C'est la raison pour laquelle nous allons revoir de très près le règlement de copropriété et créer un règlement intérieur afin que chacun ait connaissance de ce qui peut se faire et surtout de ce qui ne **DOIT PAS SE FAIRE**. Ceci fera l'objet d'une nouvelle réunion de travail sur PARIS avec Mr JOURNIAT, Mr DESAGES, Mme CARTRON et la société CORIM représentée par Mr DE LECUBARRI
- Concernant nos charges de copropriété (syndic), nous revenons à une gestion beaucoup plus normale et notre gestionnaire prend en charge directement les charges qui lui incombent. Nous ne voulons pas que ce mode de fonctionnement soit modifié et nous l'avons redit. Juste un rappel des charges que vous aurez à régler en tant que BAILLEURS. Il s'agit des charges non récupérables tels que les honoraires du syndic, l'assurance, les gros travaux (article 606 du code civil)
- En dehors de celles-ci, c'est VACANCEOLE qui prend en charge (toujours pour les BAILLEURS)
- En ce qui concerne la BALNEO, il a été constaté de graves dégradations depuis quelques années. Le propriétaire, a décidé de faire de gros travaux qui ne pourront pas être réalisés en totalité pour la prochaine saison. Aussi, il a été convenu entre le propriétaire et la société de gestion une ouverture provisoire et partielle de celle-ci sur cet été avec des règles de fonctionnement beaucoup plus encadrées
- Enfin, il a été évoqué lors de l'Assemblée Générale, la possibilité de dédommager Mme CARTRON et Mr DESAGES des frais engagés lors de leur déplacement sur PARIS.
- Il a été évoqué la possibilité de mettre cette disposition à l'ordre du jour de notre prochaine AG pour que ces frais soient intégrés dans les charges de copropriété
- Dans l'intervalle et compte tenu des frais déjà engagés (justificatifs à l'appui), le compte collectif d'Albret est toujours ouvert (c'est celui qui avait servi à régler les frais d'avocat et des quelques déplacements pour rencontrer M. JOURNIAT)

- Donc à votre convenance si vous souhaitez nous aider financièrement en effectuant un virement sur le compte dont le RIB est joint à ce message.

Bien cordialement