

Bonjour à toutes et à tous.
Voici quelques nouvelles informations importantes.

1/ Déclaration de TVA:

La déclaration de l'année dernière dont une copie est disponible sur le site est identique à celle de cette année.

Il vous suffit de modifier le montant de TVA à récupérer qui vous a été envoyé par le syndic.

2/ Pouvoirs pour la réunion du 17 mai 2013:

Toutes les convocations ont été envoyées par le syndic.

Les personnes qui ne peuvent se rendre à la réunion doivent envoyer leur pouvoir, daté et signé, au syndic sans mettre de nom de destinataire.

Ces pouvoirs seront remplis sur place avec des noms de propriétaires présents.

3/ Informations du collectif et de la commission financière:

La commission financière des propriétaires et le collectif souhaitent mettre un certain nombre d'informations importantes, à votre connaissance en préparation de l'assemblée générale des propriétaires du 17 Mai.

Un préambule à connaître pour bien comprendre la situation actuelle de la résidence :

Comme vous le savez sans doute, le démarrage commercial d'une résidence de tourisme classique se fait grâce à la mise en place d'un fonds de concours.

Ce fonds de concours est une cote part financière de chaque lot vendu permettant pour le gestionnaire de démarrer l'activité (embauches, achat de publicité, référencement, achat de matériel, versement des premiers loyers malgré l'absence de Chiffre d'Affaire....)

Ce fonds de concours est équivalent environ à 6 mois de loyers.

Les Gestionnaires qui ont précédé C2Albret n'ont pas laissé ce fonds de concours et n'ont pas non plus réalisé les investissements de départ nécessaires au lancement.

Il faut savoir qu'une résidence classique (hors période de crise), avec l'aide de ce fonds de concours met environ 3 ans pour atteindre l'équilibre économique et être à « 0 » c'est-à-dire avoir suffisamment de recettes pour honorer les loyers tout en payant l'ensemble des charges et des Frais de personnel.

Quel est l'état du Marché touristique en France :

La crise économique n'épargne évidemment pas le secteur, bon nombre de gestionnaires ont révisé les loyers à la baisse de l'ordre de -30%, les loyers sont actuellement entre 70 et 110€HT du mètre carré (nous sommes à 100€ht sur le Golf).

Nombreux sont les gestionnaires en redressement judiciaire.

De gros gestionnaires ont également cessé leur activité : QUIETUDE par exemple, ce qui a pour conséquence la fermeture de résidences.

Les « consommations touristiques » sont également différentes, avec des clients qui réservent en dernière minutes et le Lowcost qui devient un standard métier.

Les propriétaires de résidences sont donc partagés entre des rentabilités inférieures aux produits vendus initialement, ou parfois des pertes associées à l'absence de perspective de redémarrage.

Certaines résidences connaissent également des « requalifications » et ainsi perdent les avantages fiscaux. Dans le cadre du Golf D'Albret l'avantage fiscal Demessine est de 25 000€ par foyer maximum pour un couple et la moitié pour un célibataire. Ces requalifications peuvent à l'extrême engendrer pour les propriétaires, un remboursement de l'avantage fiscal.

Qu'en est-il de la résidence du Golf d'Albret :

La gestion du Golf d'Albret est en croissance constante de Chiffre d'affaire depuis un peu plus de 2ans et se rapproche doucement de l'équilibre.

Les prévisions (réalistes) laissent envisager une distribution de 2/3 des loyers pour l'année 2013.

Évidemment, nous propriétaires, savons qu'il nous manque 2/3 des loyers 2012 et que visiblement 1/3 de 2013 manquera également.

Les comptes du gestionnaire ont été analysés « à la loupe », dans les moindres détails d'un point de vue analytique.

La commission financière est capable de donner le nombre de tasses de café vendues !! une transparence extrême est faite comme demandé, de la part du gestionnaire C2Albret.

Depuis que la commission financière existe, les dirigeants de C2A ALBRET ont répondu à nos attentes et nous ont permis et ce après plusieurs rendez-vous de constater que la gestion était optimisée et que le chiffre d'affaire à atteindre n'était pas forcément au rendez-vous en raison de la crise économique.

Les bâtiments Balnéo, parties communes, restaurants appartenant à CORIM sont prêtés « à usage » et ne représentent aucun loyer pour cette société.

L'ensemble des salaires est payé et l'équipe en place, stable depuis maintenant 2 ans a toujours à cœur de fournir une prestation de qualité.

Corim, propriétaire également du Golf ne touche aucune rémunération sur la gestion du domaine.

En conclusion : le « challenge » fixé au gestionnaire C2Albret de remettre à flot la résidence est en passe d'être gagné, la crise ne permet malheureusement pas d'atteindre le point d'équilibre comme espéré cette année et l'absence du fonds de concours se ressent encore fortement.

La résidence devrait être à l'équilibre ou très proche de l'équilibre en 2014 sauf nouvelle catastrophe même si cela demande encore un peu de patience, des efforts pour les équipes et des efforts pour les propriétaires.

Les autres informations à connaître en vue de la réunion du 17 Mai :

C2Albret est une société de gestion validée par les propriétaires comprenant l'apport Marketing et le savoir-faire touristique de C2A (société mère basée à Marseille).

C2A comme d'autres gestionnaires en 2012-2013, vient de connaître une liquidation judiciaire très rapide (le 8Avril).

Cette liquidation n'a, fort heureusement aucun impact sur notre résidence puisque Corim (C2Albret) a accepté de reprendre 100% de la gestion.

Par un travail acharné ces 2 dernières semaines l'équipe a d'ores et déjà, validé le maintien de l'ensemble des réservations Estivales des Tour Opérateurs pour l'été 2013.

La commission financière et le collectif de propriétaires saluent vivement cette démarche qui traduit la volonté forte de Corim de réussir à nos côtés.

Nous avons souhaité vous faire part de cette information après avoir pris l'ensemble des précautions d'usage, afin de préserver l'image et la dynamique du Golf d'Albret.

Les prochaines étapes :

La commission financière souhaitant une transparence complète et un cadre juridique respecté nous aurons à nous prononcer le 17 Mai sur notre volonté de poursuivre avec C2Albret sur la base de ces informations.

Chacun d'entre nous, avons reçu des versements de loyers pour l'année 2012 à hauteur d'1/3 environ.

Il est nécessaire que chaque copropriétaire valide le solde manquant au titre de ce même exercice et constate ce versement partiel, à voir pour la rédaction d'une clause de retour à meilleure fortune.

Compte tenu des événements du passé et de la crise touristique *nous n'avons pas d'autres solutions* dans l'immédiat.

Avec un contexte difficile comme celui-ci, il vaut mieux tenir et il est nécessaire d'accepter cette proposition pour permettre la poursuite de l'exploitation de cette résidence dans le respect de la législation.

Il nous faut éviter toute difficulté pouvant nous amener vers une procédure de liquidation judiciaire, ce qui serait catastrophique pour tous les copropriétaires.

Lorsque nous constatons ce qui se passe pour les résidences concernées par ces liquidations judiciaires, nous n'avons vraiment pas d'autres choix.

Nous avons demandé à Maître Dupouy, avocat du collectif un regard éclairé et des échanges en toute transparence avec l'avocat Maître Guers de Corim afin de préserver les droits de chacun.

L'objectif reste toujours pour la commission, que les loyers soient versés mais sur un modèle de gestion pérenne et durable.

Les autres objectifs à avoir en tête sont :

- le maintien d'une résidence de qualité qui a acquis une solide réputation (et en peu de temps).

- le maintien de l'avantage fiscal, une requalification serait catastrophique pour un bon nombre d'entre nous (coût immédiat de 25 000€ pour chaque propriétaire).

Nous avons également notre rôle à jouer. Les 2 commissions mises en place par le collectif (financière et commerciale) vont continuer et amplifier leur suivi et propositions.

La commission commerciale se voit étoffée par l'arrivée de nouveaux propriétaires désireux de s'impliquer. Nous les remercions.

Conclusion :

Voilà, l'activité est tendue, la crise économique est visible mais contrairement à d'autres résidences de tourisme, nous avons des raisons d'espérer des jours meilleurs.

Rendez-vous le 17 Mai pour échanger entre nous et avec l'équipe sur place,

Echanges en deux phases :

Une première en AG avec le syndic de copropriété, dès 14H30

Une deuxième ensuite avec le gestionnaire et nous,

et d'ici là, restons solidaires c'est ce qui fait notre force.

Un compte-rendu de la réunion sera, bien évidemment, diffusé ensuite à tous.

Cordialement.

Le collectif.

--

Collectif du domaine du golf d'Albret

<http://www.collectif-albret.info>

contact@collectif-albret.info
