

Domaine d'Albret

Compte rendu de la réunion des copropriétaires en préambule de l'assemblée générale ordinaire du 13 avril 2017

Partie 1 :

Nous étions une quarantaine de copropriétaires (seulement 20 % du total environ.....) à assister à cette A.G.O. avec le nouveau syndic de copropriétés de résidence de tourisme, le cabinet C.G.S. et son dirigeant Mr Sémavoine.

En ouverture de cette A.G.O. c'est Mr Journiat, PDG de Vacanceole, notre nouveau gestionnaire qui est intervenu pour présenter sa société et son projet concernant notre domaine.

Vacanceole a été créée en 2009 et s'est spécialisée dans un 2ème temps, en 2013, dans la reprise de copropriétés en difficulté, en réalisant des propositions sur mesure.

Mr Journiat précise qu'il n'existe pratiquement plus de gestionnaires de la première génération. Il se qualifie comme un gestionnaire de tourisme d'occasion avec un savoir-faire désormais reconnu.

Vacanceole c'est une équipe de 35 personnes performantes dotée d'un contrôleur de gestion et un service propriétaires représentant aujourd'hui 4000 copropriétaires répartis sur 60 résidences de tourisme.

Le rapprochement de notre domaine avec Vacanceole a été facilité par la qualité de la relation et des échanges entre Mme Cartron, Mr Désages (conseil syndical) et Mr Journiat.

Ce dernier a souligné la belle infrastructure de notre domaine avec notamment les salles de réunion, la balnéo, les piscines, équipements sportifs....constituant des atouts importants à valoriser.

La reprise officielle de la gestion de notre domaine a donc eu lieu le 15 mars 2017.

Un prorata de loyer de 15 jours a été versé par Vacanceole (dernière quinzaine du 1er trimestre 2017) le 2ème trimestre sera payé début juillet.

La commercialisation du domaine d'Albret a commencé effectivement en début du mois de mars et porte déjà ses fruits. Les résultats seront davantage attendus à partir de 2018.

Toute l'équipe d'Albret a été remplacée avec à sa tête un nouveau directeur sur site, Julien LA RIZA, qui s'est présenté lors de notre réunion. Il vient d'être embauché par Vacanceole et dispose d'une expérience professionnelle d'une vingtaine d'années dans la direction de résidences de tourisme notamment chez Pierre et Vacances.

Un commercial expérimenté a été également recruté localement et bénéficie d'une très bonne connaissance du secteur. Sa mission sera de prospecter principalement les groupes sur une zone de 200 kms autour du site et notamment sur un axe Bordeaux/Toulouse (voir nos préconisations de prospection, en début 2017, à l'ancien gestionnaire SEML)

Vacanceole vise bien évidemment une clientèle européenne de particuliers à l'aide d'outils performants sur sites internet. Grâce à la qualité de l'hébergement et de la restauration notre nouveau gestionnaire sera en mesure de capter une clientèle en court séjour, majoritairement.

Par ailleurs, des animations, sur site, seront proposées aux vacanciers à partir de 2018 (enfants, ados, adultes) La prestation balnéo sera maintenue.

Notre domaine assurera une restauration à deux niveaux de prestations : une dans la résidence accessible au plus grand nombre, une autre, à niveau supérieur, dans le restaurant du golf, celui-ci restant en cogestion (Vacanceole et golf)

Précisément, le partenariat avec le golf du domaine d'Albret sera bien-sûr poursuivi et même accentué avec notamment des pavés publicitaires dans des journaux dédiés au golf (Golfy par exemple)

Concernant notre domaine, des travaux importants d'entretien des espaces verts ont été rapidement entrepris par Vacanceole dès son arrivée sur le site (voir § sur le cpte rendu de l'A.G.O.) De même, de nouvelles télévisions ont été installées dans l'ensemble des logements et le WIFI sera à disposition prochainement sur l'ensemble du domaine.

Pour des raisons de conformité les piscines extérieures ont été vidées et feront l'objet de travaux, rapidement, pour être opérationnelles dès le mois de mai 2017.

Avec tous ces éléments, Mr Journiat prévoit « une vitesse de croisière » de notre domaine dès la 3ème année d'exploitation.

Notre nouveau gestionnaire nous a semblé très professionnel, posé et déterminé à faire de notre domaine une valeur sûre de son catalogue.

-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-

Partie 2 :

Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires avec le nouveau syndic le cabinet C.G.S.

Intervention de Mr Sémavoine spécialiste de la gestion de la copropriété de résidences de tourisme, (voir procès-verbal de cette A.G.O. à suivre)

Pour info, les charges 2016, pour solde de l'année seront à régler dès réception du P.V. de l'A.G.O. soit d'ici fin avril. Le montant à payer sera joint au P.V.

Ces charges supplémentaires pour 2016, n'auraient pas dû être comptabilisées pour le compte de chaque copropriétaire. Cependant, THERIN a procédé de cette manière à notre insu. En réalité, ces charges auraient dû être prises en compte par notre ancien gestionnaire SEML.

En complément d'information, concernant la gestion de THERIN, vous constaterez à la lecture du procès-verbal de l'assemblée générale qui vient de se tenir, que nous ne pourrions pas laisser les choses en l'état.

Aussi, il est prévu en concertation avec notre avocate Me DANO de mener une action qui peut se résumer à ceci :

- Un courrier en recommandé faisant apparaître le défaut de conseil, le manque d'informations courantes sur les dépenses, les erreurs diverses que nous avons pu constater, etc... et demandant réparation en actionnant sa responsabilité civile professionnelle
- En cas de refus de THERIN, nous verrons avec notre avocate pour tenter une médiation entre avocats (THERIN et nous). Nous voulons passer par cette étape afin d'essayer d'éviter une procédure longue et coûteuse
- Si aucune négociation amiable n'est possible, nous verrons alors avec notre dossier si les charges que nous aurons contre notre ancien syndic, nous permettront d'aller en procédure

-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-

Partie 3 : Informations diverses données en fin de réunion.

Vacanceole, notre nouveau gestionnaire de la résidence, n'a pas le même mode de fonctionnement que notre ancien gestionnaire.

Une seule société de gestion est à la tête de toutes les résidences, et donc en cas de « défaillance commerciale » d'un site, la société qui gère le site en question, ne peut être liquidée.

Il y a au moins un copropriétaire de notre domaine, qui est également copropriétaire d'une autre résidence gérée par Vacanceole depuis un certain temps et qui nous a confirmé qu'il n'avait aucun incident avec Vacanceole, que les engagements étaient tenus.

D'autres copropriétaires d'autres résidences de tourisme, nous ont confirmé téléphoniquement que Vacanceole respectait depuis le début de leur gestion, les modalités prévues dans leur bail.

Déclaration de T.V.A pour l'année 2016.

Vous avez tous reçu par mail, mercredi 19 avril en fin de journée, un formulaire explicatif permettant de la déclarer.

Cette déclaration est à réaliser par internet pour le 3 Mai 2017 à minuit au plus tard.

Liquidation de notre ancien gestionnaire : La Sarl Domaine du Golf d'Albret (filiale de SEML) Mme Cartron et M Désages, ont rencontré Maître Leray qui suit cette procédure, jeudi 13 avril au matin.

Nous nous sommes engagés à lui fournir un maximum d'éléments sur ce dossier, pour le 15 mai 2017, afin qu'il puisse déterminer s'il y a eu ou non une « malversation » de la part de notre ancien gestionnaire.

-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-

Séance levée à 19h45