

PV ASSEMBLEE ORDINAIRE DU 5.06.2021

ASSOCIATION : COPROPRIETAIRES DU CLOS DU ROCHER

Adresse : 28, rue de Quintinie – 16000 ANGOULEME

Le 5 juin 2021, les membres de l'association COPROPRIETAIRES DU CLOS DU ROCHER, se sont réunis par visioconférence en Assemblée Générale Ordinaire sur convocation du président.

Etaient présents :

BALAY MAZOYER	BAQUE LAGAHE JANINE & DANIEL	BOISSONNET MARINA & HENRI
BROCHEREUX NOELLE & THIERRY	CAVELIER PAJOT CINDY & GREGORY	CHARTRAIN FRANCOISE & SERGE
DEKEYZER B. & VERKINDERE C.	HEROGUET PASCALE & PATRICK	HUCHET SONIA & WILLY
LETONNELIER SYLVIE & JEAN PIER	MATHIS CORINNE & CHRISTOPHE	PAQUET LOUIS FELIX
PIOT CATHERINE & VINCENT	PRIEUR KARINE & XAVIER	RANCON MONIQUE & LIONEL
RAPIN AGNES	RIEUNIER RENEE & ALAIN	ROTTIERS GABRIELLE & JACQUES
SARDA JULIEN	VERON ELISABETH & GILLES	YAKOUBENE CHRISTOPHE

Etaient représentés :

ARDISSON JEAN MARIE	BLAIN MARCEL	BONNEL CHRISTIANE & JEAN
BOUCHET ANNIE	BOULISSET M. CHRISTINE & CHRIST	CASTANIER LAURENCE & BALIQUE G.
CASTEL MONIQUE & BRUNO	CASTOR CLAUDE	CHATAGNEAU SOPHIE & JEAN CHRIS
COMTE CARREAU NATACHA & DANIEL	CONDEMINA MARYSE & JACQUES	CORVEY BIRON CHRISTEL & CHRIST
DESCAMPS CHRISTELLE & GERARD	DETERVILLE LUCIE & CHRISTOPHE	EYNAUD AGNES
GOMINET SANDRINE & GILLES	HECQUET NATACHA & BRUNO	LAMBERT CLAIRE LISE & JEAN LUC
LEFEBVRE VERONIQUE & PASCAL	LEMAITRE FRANCOIS ET FRANCOISE	LETOURNEAU PATRICIA & GILBERT
MEKIL ERIC	MIQUEL MIREILLE & REGIS	MOIROUX EDMOND
MOOR MARYSE & PIERRE	NICOLAS NICOLE & ROBERT	NIRO JOSIANE
OCHIN LAURA & PASCAL	PARIS MARIE HELENE	PILIN PASCAL
PONCET WILLIAM & CHEVAUX CAROLINE	SARRAZIN VERONIQUE & MARC ERIC	SAUTY EVELYNE
TANCREZ DELPHINE & PASCAL	THOMAS STANISIA	USINIER ANNICK & DENIS

Plus d'un tiers des membres étaient présents ou représentés (57 sur 87 adhérents). L'Assemblée a donc pu valablement délibérer, conformément à l'article 15 des statuts.

Avant de traiter l'ordre du jour, Audrey DELOISON de VACANCEOLE est intervenue pour faire un point sur la situation commerciale et financière de la résidence et du groupe VACANCEOLE notamment avec les conséquences des restrictions sanitaires imposées en 2020 & 2021.

Voir le détail de cette intervention aux points 9 & 10 de l'ordre du jour.

L'ordre du jour retenu pour cette Assemblée Générale Ordinaire est le suivant :

- 1 Election d'un président et d'un secrétaire de séance (soumis au vote).
- 2 Rapport moral (soumis au vote).
- 3 Situation financière au 31 décembre 2020, situation intermédiaire 2021, budget prévisionnel et cotisations 2022 (soumis au vote).
- 4 Elargissement du bureau à six membres (soumis au vote).
- 5 Candidature d'Agnès RAPIN au poste de Secrétaire (soumis au vote).
- 6 Candidature d'Alain RIEUNIER au poste de Secrétaire Adjoint (soumis au vote).
- 7 Candidature de Michael BALAY au poste de Trésorier (soumis au vote).
- 8 Validation du nouveau bureau constitué de 6 membres : Julien SARDA président, Patrick HEROGUET président adjoint, Agnès RAPIN secrétaire, Alain RIEUNIER secrétaire adjoint, Michael BALAY trésorier, Henri BOISSONNET trésorier adjoint. (soumis au vote).
Transfert du compte bancaire de l'association. (caisse d'épargne Charlemagne - 27 Cours Charlemagne, 69002 Lyon). (soumis au vote).
- 9 Relations avec l'exploitant VACANCEOLE et point COVID 19 (non soumis au vote).
- 10 Renouvellement des baux commerciaux au 1^{er} Juillet 2021 (non soumis au vote)
- 11 Questions diverses (non soumis au vote).

Compte-rendu :

1/ Election d'un président de séance :

Candidature de Julien SARDA

Approuvé à l'unanimité

Election d'un secrétaire de séance :

Candidature d'Agnès RAPIN

Approuvé à l'unanimité

2/ Rapport moral :

Lecture et commentaires du rapport moral joint à la convocation

Approuvé à l'unanimité

3/ Situation financière au 31 décembre 2020, situation intermédiaire 2021, budget prévisionnel et cotisation 2022.

Lecture et commentaires des états financiers joints à la convocation

Approuvées à l'unanimité

4/ Elargissement du conseil d'administration à six membres

Approuvé à l'unanimité

5/ Candidature d'Agnès RAPIN au poste de Secrétaire

Approuvée à l'unanimité

6/ Candidature d'Alain RIEUNIER au poste de Secrétaire Adjoint

Approuvée à l'unanimité

7/ Candidature de Michael BALAY au poste de Trésorier

Approuvée à l'unanimité

8/ Validation du nouveau bureau constitué de 6 membres : Julien SARDA président, Patrick HEROGUET président adjoint, Agnès RAPIN secrétaire, Alain RIEUNIER secrétaire adjoint, Michael BALAY trésorier, Henri BOISSONNET trésorier adjoint.

Transfert du compte bancaire de l'association. (caisse d'épargne charlemagne - 27 Cours Charlemagne, 69002 Lyon).

Approuvée à l'unanimité

Les modifications des points 4, 5, 6, 7 et 8 seront adressées à l'Administration par documents Cerfa 13971-03 et 13972-03

9/ Relations avec l'exploitant VACANCEOLE et point COVID 19 :

VACANCEOLE :

Comparatif CA à date 2021 vs 2020 Le Clos du Rocher, voir document joint à ce PV d'Assemblée Générale Ordinaire.

Nous pouvons constater :

- Période « hiver » une progression de plus de 175% des locations longue durée (en 2020 entre 8 à 10 logements loués en 2021 entre 15 et 20 logements)
- Période « printemps » également meilleure.
- Prévision pour la période « été » à ce jour 38% de l'objectif. L'objectif devrait être atteint avec une forte hausse du prix moyen

Monsieur CHAMPION, Directeur de la résidence LE CLOS DU ROCHER a fait part des dysfonctionnements sur la résidence :

- Travaux sur les balcons sur 2 hivers. Travaux pris en charge par l'assurance.
- Petits travaux sur la piscine effectués. Les gros travaux seront pris en charge par l'assurance mais le choix de la méthode n'a pas encore été décidé.
- L'exploitant à changer le robot de la piscine
- Il y a des problèmes de réception pour la TV : devis en cours
- Le syndic a fait des travaux pour le SPA

Commercialisation de la résidence : Monsieur BAQUE fait remarquer que VACANCEOLE, n'a pas tenu ses engagements sur les moyens de commercialisation de la résidence.

Madame DELOISON explique que VACANCEOLE a profité de la période COVID 19 pour travailler sur le marketing.

- Le site Internet VACANCEOLE a été refait.
 - o Réservation : une nette amélioration des réservations via le site Internet 55% contre 45 % avec l'ancien site Internet. Les difficultés des Tours Opérateurs (plus de réservations par les étrangers) ont contribué à cela.
 - o Taux de commission : ce dernier a diminué de 3% en 3 ans
- Nouveaux partenariats :
 - o Office du Tourisme,
 - o Restaurants,
 - o Sites à visiter etc...
- L'information donnée au client avant son arrivée :
 - o Via un lien le client peut voir :
 - La météo à venir
 - Les activités à faire dans la région
 - Les partenariats et réductions sur la région

10/ Renouvellement des baux commerciaux au 1^{er} Juillet 2021

Signature du nouveau bail : à ce jour 66% de retour (75 avenants signés au 1^{er} juin 2021) sur 113 copropriétaires. Pas de refus à ce jour. Une première relance de la part de VACANCEOLE a été faite la semaine dernière et déjà des retours positifs.

Madame DELOISON va faire parvenir au bureau de l'association la liste des copropriétaires indiquant qui a signé et ceux ayant un bail avec échéance au-delà du 31.07.2021.

11/ Questions diverses

Monsieur BAQUE rappelle que VACANCEOLE ont eu un très bon comportement sur la rédaction et les nouveaux éléments de ce nouveau bail. La relation avec VACANCEOLE est franche, directe et transparente. Ils apportent des réponses à toutes les questions posées et s'assurent du bon entretien de la résidence et cela depuis 2015.

Le CA de 2020 est inférieur de 41.000€ par rapport à 2019 et a un résultat négatif de 18 000€. En effet, il y a :

- Une provision comptable de 19 000€ qui correspond à un dossier « prud'hommes »
- Une provision de 40 000€ qui correspond à la prise en compte des loyers du 3^{ème} trimestre de 2015 qui nous est dû.

Sans ces provisions le résultat aurait été positif de 40 000€ environ. C'est très encourageant.

Adhésion FNAPRT :

En cette période exceptionnelle, nous décidons de garder cette assurance encore sur 2022 malgré :

- Une très bonne communication avec VACANCEOLE
- Le renouvellement des baux pour 9 ans

Il faut rester vigilant sur la bonne gestion de la résidence et sur le chiffre d'affaires réalisé et le résultat.

Traitement de la dureté de l'eau : depuis l'installation des adoucisseurs dans chacun des bâtiments, cela n'est plus un sujet. En revanche, l'exploitant doit s'assurer du bon entretien par Eiffage et gérer le sel.

Robot piscine et problème de réception des téléviseurs et hammam : c'est à la charge de l'exploitant. Le robot a été changé et le nécessaire a été fait concernant la réception des téléviseurs.

Piscine : des petits travaux de réparation ont été faits. Elle sera donc fonctionnelle cet été.

Les gros travaux sont toujours à l'étude, il faut décider de la méthode de réparation :

- Fibrage armée
- Liner armé
- Carrelage

La solution préconisée serait le liner armé : durée de vie entre 15 et 20 ans, plus facile à changer. L'exploitant doit prendre un contrat de maintenance auprès d'un professionnel avec un passage bi mensuel. Cela garantira la qualité de la maintenance et donc la durée de vie de la piscine.

Assemblée Générale 2022 : Nous favoriserons une Assemblée Générale en présentiel pour l'année 2022.

OPALEO : Avons-nous un retour de leur part concernant :

- La piscine
- Les relances des copropriétaires débiteurs pour les charges

Ces points seront vus par le conseil syndical directement auprès d'OPALEO

Monsieur BAQUE précise : La gestion de la résidence se fait par une SAS créée par VACANCEOLE qui a un numéro de Siret différent de celui de VACANCEOLE et non par un établissement secondaire de VACANCEOLE qui aurait le même numéro de Siret que VACANCEOLE. Il est plus facile de se séparer d'une société SAS que d'un établissement secondaire. Pour le moment la relation avec VACANCEOLE est très bonne mais il serait peut-être intéressant de consulter un conseil judiciaire sur ce sujet. A ce jour la moitié des résidences sont des établissements secondaires de VACANCEOLE.

Fin de la séance

Julien SARDA
Président

Agnès RAPIN
Secrétaire

