

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 12 Août 2023

A/ AG : 9 h 15

1 – Introduction par M. Christian BARON - Président :

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Chèr (e)s associé(e)s. Bonjour à toutes et à tous

Nous sommes heureux de vous retrouver en cette belle ville de Fréjus, appelée autrefois la Pompéi française, haut lieu provençal vieux de 2000 ans et... bien évidemment, lieu de villégiature pour les premiers d'entre nous depuis la création du Domaine en 1961.

Qu'il est loin le temps où les sociétaires venaient de toute la France pour la période estivale dans des voitures surchauffées, sans climatisation et qui empruntaient des routes nationales comme la célèbre RN 7.

Nous n'avions pas le téléphone, les cartes postales étaient les témoins de vacances réussies.

Arrivés au Domaine, les sociétaires campaient parfois dans des conditions spartiates, sous un soleil de plomb. L'entraide, la solidarité étaient spontanées. Les gens prenaient le temps de vivre.

Aujourd'hui, et vous en conviendrez, le monde a changé. Tout s'accélère, nous sommes dans l'immédiateté, les notions de distance et de temps n'ont plus les mêmes repères. La communication est diffuse et multiforme.

A un moment où le monde nous semble particulièrement instable, notre marque de fabrique se situe dans la constance de nos actions, de notre modèle et de nos valeurs.

Dans notre environnement administratif et économique, si des transformations profondes semblent inéluctables, heureusement, nous conservons nos intangibles qui sont la fidélité, la probité et la transparence vis-à-vis de vous, les associés.

Le Conseil d'Administration est optimiste aujourd'hui, c'est tout simplement parce que son volontarisme est plus fort que jamais.

*

* *

Depuis notre AG en 2022, Le Conseil d'Administration n'a pas ménagé ses efforts au quotidien pour faire face aux problèmes que nous rencontrons dans les dossiers « lourds » que nous sommes amenés à traiter. En voici les principaux :

1. les travaux du Gonfaron dont les délais administratifs nous semblent interminables. Malheureusement, nous sommes tenus, d'une part, par les règles environnementales et d'autre part, par l'accord nécessaire de l'ensemble des services de l'Etat concernés ;
2. le bail saisonnier pour la reprise de l'Aquarius et de la Sirène ;
3. le dépôt de bilan de notre partenaire informatique historique ;
4. les travaux liés à la route du Mounacan ;
5. le service internet d'Osmozis ;
6. le dossier de la taxe de séjour ;
7. la réorganisation des services avec les départs des services administratifs d'Auréli CHEMIN puis de Thomas DURAND qui ont tous deux souhaité donner une nouvelle impulsion à leur vie professionnelle et de Sefer GERIM, du service technique. Nous sommes en cours de recrutement pour les remplacer.
8. Et le dernier en date qui concerne la piscine dont Philippe BOUTTEAU vous parlera tout à l'heure avec les travaux du Gonfaron et bien d'autres sujets dont chacun des administrateurs cogérants ici présents vous parleront.

Le respect des prescriptions du PPRIF (Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêts), sur la période 2023 à 2026, pour préserver notre Domaine des aléas climatiques et des risques d'incendie, a commencé par le marquage des arbres. La coupe et/ou l'élagage de ces derniers commenceront au cours du dernier trimestre 2023. Des précisions vous seront également apportées au cours de cette Assemblée Générale par Philippe BOUTTEAU.

La fréquentation du Domaine a été stable pour le mois de juillet et pour le chiffre pour le mois d'août, la fréquentation devrait être également stable. Nous notons, au moment où je vous parle, une baisse des invités payants.

Nous vous rappelons l'importance de l'enregistrement de votre présence ou celle de vos invités. Cette formalité est indispensable en cas de nécessité d'évacuation du Domaine. En effet, nous sommes dans l'obligation de communiquer chaque semaine, à la cellule de crise mise en place par la ville de Fréjus, le nombre de personnes présentes.

17 résolutions vous sont présentées cette année pour lesquelles vous avez à vous prononcer. 6 le sont au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire qui concerne les comptes de l'exercice 2022, le budget prévisionnel 2024 et l'élection de vos représentants au Conseil d'Administration. Les 11 autres le sont au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Certaines relèvent d'un toilettage des statuts de la SCI dans le cadre du fonctionnement du Conseil d'Administration et/ou de la SCI. D'autres sont nécessitées dans le cadre de la gestion quotidienne ou pérenne du Domaine qui concerne les résolutions 10,16 & 17.

Vous aurez à vous prononcer sur le renouvellement des membres du Conseil d'Administration. 5 postes d'administrateurs cogérants sont à pourvoir : 4 pour un mandat de 3 ans et 1 pour un mandat de 1 an.

Deux, actuellement en fonction, se représentent et ont démontré leurs compétences et leur totale disponibilité dans la gestion et le suivi des dossiers, parfois complexes.

Nous constatons, comme chaque année, que le nombre de candidats au Conseil d'Administration n'est pas plus important et, ce malgré l'adoption en 2022 de la résolution permettant aux conjoints d'associé(e)s de se porter candidat(e), sous certaines conditions.

Ce qui aurait dû augmenter sensiblement le nombre de candidat(e)s potentiel(e)s, mais cela n'a pas été le cas.

Il est vrai que la gestion d'un domaine aussi important que le nôtre nécessite un investissement conséquent des administrateurs, auquel peuvent s'ajouter les responsabilités civiles et pénales. Ce qui peut en dissuader certains.

J'adresse, au nom du Conseil d'Administration, mes sincères remerciements à l'ensemble du personnel, administratif et technique, pour leur implication journalière dans la gestion du Domaine.

Mes remerciements vont aussi à mes collègues cogérants pour leur engagement personnel mais aussi pour leur moral à toutes épreuves et surtout leur totale disponibilité. Eux qui répondent sans délai pendant pratiquement 365 jours par an, aux courriels et visioconférences sur les différents sujets qui leur sont soumis.

Merci également à Jean-Paul PESTY qui permet, via la chaîne You tube, la retransmission en direct de notre Assemblée Générale aux associés qui ne peuvent être présents aujourd'hui.

Avant de vous faire mon rapport sur l'exercice 2022, et un point sur certains dossiers, je donne maintenant la parole à Dominique MALBERNARD qui souhaite vous dire un mot.

INTERVENTION DE MME DOMINIQUE MALBERNARD :

« Bonjour à toutes et à tous.

ET LA CONVIVIALITE !

Voilà bien ce que l'on voudrait voir revenir au Domaine où malgré toutes les informations qui sont données et les séances publiques, les récriminations, propos acerbes ou rumeurs fantaisistes font le délice de quelques-uns.

Certes le fait n'est pas nouveau et un président de Conseil d'administration doit se carapaçonner dès qu'il essaie de faire avancer les choses ou s'engager dans une rénovation mais maintenant on diffame, on soupçonne...

Tout est prétexte à remarques grinçantes : porte trop ouverte ou trop fermée, loisirs, couleur des macarons...

Qu'y a-t-il de mal de si mal au PIN pour que tous les visiteurs continuent de nous envier : nous avons les charges les plus faibles des domaines, des conflits de société comme ailleurs mais pas pires.

Aussi aimerait-on un peu plus d'objectivité dans les jugements, que l'on accepte le règlement pour soi comme on l'exige pour les autres et que l'on ait conscience que le Conseil d'administration n'est pas un panier de crabes mais est composé de sociétaires qui comme vous paient leurs charges et consacrent bien des jours à la chose commune quand les critiqueurs font la sieste !

Aussi sachant que les méchants propos ne concernent qu'une minorité, je demande à ceux qui apprécient notre gestion de bien vouloir nous maintenir leur confiance.

Vous pensez sans doute que ce texte est d'aujourd'hui. Pas du tout, il a été rédigé par Mr Yves DAURIAC ancien président du Conseil d'administration et était apparu dans le flash des élections en 1991.

Depuis 1991, les choses ont-elles changé ?

Les critiques peuvent être constructives, étayées, intelligentes. Elles peuvent porter des analyses pertinentes et nous les apprécions.

Nous remercions certains d'entre vous qui nous rencontrent et nous apportent leurs expériences et leurs idées.

On est toujours plus fort ensemble qu'individuellement.

Mais certains autres sont une minorité bruyante, adeptes des réseaux sociaux et de propos indécents, diffamatoires, sans bien souvent avoir cherché à connaître la vérité ni s'être posé les bonnes questions.

Nous avons choisi de nous porter candidat.

Vous avez choisi de nous élire.

Nous prenons de très nombreuses heures sur notre temps personnel, toute l'année et encore plus pendant l'été.

Nous aussi aimerions passer plus de temps en famille, ou à lire ou jouer à la pétanque ou à nous reposer mais notre volonté est de consacrer du temps aux autres, de faire profiter le domaine de nos compétences et de nos expériences mais certainement pas de nous faire traîner dans la boue ni de subir la violence de certains.

Cette année, 5 postes sont à pourvoir et nous avons 5 candidats pas un de plus.

Les bonnes volontés disparaissent !

Alors la voie est inéluctable.

Viendra un temps sans doute très proche ou finalement nous n'aurons plus d'administrateurs ayant des compétences, en nombre suffisant.

Certains d'entre nous vont s'arrêter, la relève ne sera peut-être pas là.

Réveillez-vous !

Nous n'allons pas attendre d'être au pied du mur pour faire face à ces situations, alors je pense que pour l'année prochaine nous allons procéder à une étude pour modifier les statuts et changer le mode de gouvernance.

Nous verrons comment un prestataire extérieur comme un syndic pourrait intervenir.

Mais ne nous voilons pas la face, cela aura un coût que je pense être compris entre 500 € et 1 000 € de charges supplémentaires par parcelle, sans compter les honoraires en pourcentage sur la gestion des travaux.

Le choix sera entre vos mains pour l'avenir.

Pour ce qui nous concerne, nous aurons le sentiment d'avoir œuvré pour chacun. Nous ne sommes pas parfaits mais qui l'est ?

Nous sommes des hommes et des femmes de bonne volonté. Ayez la décence de nous respecter comme nous vous respectons. »

M. BARON :

« Merci Dominique pour cette pique de rappel. A chacun de méditer sur ce qui vient d'être dit.

Nous tenons à vous rappeler les points suivants :

- La tenue de l'Assemblée Générale ne nécessite plus de quorum par l'adoption de la résolution n°10 présentée à l'Assemblée Générale 2022 ;
- Le vote électronique est ouvert depuis le 10 juillet et sera clos le 13 août 2023 à minuit. Des tablettes informatiques sont mises à votre disposition au mas administratif, et au point infos du

Domaine pour vous permettre de voter (deux sont à votre disposition sur place à l'Assemblée Générale) ;

- A la date d'hier, le nombre d'associés ayant déjà voté est de 866 soit 39 % du nombre d'associés pour l'élection des candidats au poste d'administrateur cogérants et de 34 % pour les autres résolutions.

Pour être adoptées dans le cadre de nos statuts, devront recueillir la majorité d'au moins 25 % du capital social, les résolutions qui relèvent de l'Assemblée Générale Ordinaire et d'au moins 33 % du capital social pour les résolutions qui relèvent de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Mesdames et Messieurs les associés, je déclare officiellement ouverte l'Assemblée Générale 2023 de la SCI « Domaine du Pin de la Lègue ».

Je vous précise que les associés qui souhaitent poser des questions doivent se rapprocher de monsieur LAVIALLE afin de compléter le formulaire à leur disposition.

Je vous rappelle également que les questions posées :

- Doivent concerner l'ensemble des associés ;
- Qu'aucune réponse ne sera apportée à des questions concernant des dossiers personnels ou qui concerneront la gestion du personnel du Domaine.
- Que la parole ne sera pas donnée aux associés en contentieux techniques et/ou financiers ou qui ne respectent pas les statuts ou le règlement intérieur.

2 – Présentation des candidats administrateurs cogérants :

M. BARON donne la parole aux quatre candidats aux postes d'administrateurs cogérants pour un mandat de 3 ans.

- **Mme Caroline VIENNET (associée au Bau Dou Ser 36 – NG 1633), nouvelle candidate qui se présente pour un mandat de 3 ans :**

« Bonjour Mesdames les Sociétaires et Bonjour Messieurs les Sociétaires,

Je me présente, je m'appelle Caroline VIENNET. Je suis sociétaire depuis plus de 10 ans au Bau Dou Ser 36. J'ai déjà rencontré des personnes pendant les réunions publiques et pendant la réunion de l'Amicale, je vais donc faire relativement court.

J'ai décidé cette année de me présenter au Conseil d'administration pour plusieurs raisons.

La première raison : ma connaissance du Pin de la Lègue par mon ancienneté et mes compétences professionnelles peuvent aider au sein du Conseil.

La deuxième raison : ma disponibilité cette année et les 2 ans qui arrivent. Ma vie personnelle a fait que je suis au Domaine au minimum 2 week-ends par mois, ainsi que durant les vacances scolaires. Je pourrai donc être présente physiquement si besoin.

La troisième raison rejoint un peu ce que disait Madame MALBERNARD, il y a des gros dossiers en cours et il y en aura d'autres... J'ai décidé de m'investir car pour moi, le Pin de la Lègue n'est plus juste un centre de loisirs où je venais en vacances quand j'étais jeune ou avec mes enfants, c'est pour moi maintenant une véritable résidence secondaire. Il y a beaucoup de choses à faire, il y a des décisions à prendre et des dossiers à connaître.

Voilà, je voudrai vraiment m'investir, apprendre, connaître et aider.

Je vous remercie et passez de bonnes vacances. »

- **Mme Valérie MERLOT (associée à Tousco 21 – NG 115), nouvelle candidate qui se présente pour un mandat de 3 ans :**

« Bonjour à tous. Je me présente donc, Madame MERLOT, je suis sociétaire depuis 2016, au décès de mes parents, mais cela fait au moins 30 ans que je viens au Domaine en tant que fille de sociétaire. Vous m'avez élue il y a 2 ans au Conseil de surveillance où j'essaye de faire de mon mieux pour vérifier les comptes de la SCI dont

je vous parlerai tout à l'heure en tant que membre du Conseil de surveillance. De ce fait là, je me suis déjà investie et j'ai eu encore envie de m'investir plus pour aider les administrateurs qui ont de gros soucis, parce que c'est lourd à gérer, donc, pour essayer de les soulager. C'est pour cela que cette année, étant donné que je prends ma retraite et que je vais être beaucoup plus disponible, je me suis décidée à me porter pour 3 ans, à un mandat au Conseil d'Administration. J'habite près d'ici, à Digne-les-Bains. Ce n'est qu'à 130 kms donc je serai facilement sur le Domaine et, mon mari ayant encore 2 ans à travailler, je serai beaucoup plus disponible aussi, parce que s'arrêter, prendre sa retraite ce n'est jamais évident. Donc, cela va être un passage pour moi déjà...rester dans mon métier puisque, au Conseil d'administration je pense que j'aiderai Monsieur BARON pour tout ce qui est financier, comptable. Je suis fiscaliste aussi de métier, donc j'espère que je pourrai vous aider aussi dans différentes questions fiscales qui nous embêtent tous les ans. N'hésitez pas. Si je suis élue, j'essaierai de vous répondre au mieux, pour les taxes d'habitation, les taxes foncières, les taxes de séjour. Ce sont des dossiers qui me tiennent à cœur et dont je vais prendre le temps maintenant de m'occuper beaucoup plus. Donc je serai à votre disposition. Tous les Sociétaires qui ne sont pas Français -et moi j'ai beaucoup d'amis belges- ont reçu comme nous Français, les biens immobiliers à déclarer, mais pour eux, c'est compliqué parce qu'ils n'ont pas forcément un numéro fiscal, ils ne savent pas comment faire, y compris pour les Anglais, ça va être le même problème, donc, sachant que c'est mon métier, que sur « impots.gouv » j'y allais tous les jours, je serai à leur disposition pour leur expliquer comment faire pour pouvoir résoudre tous ces problèmes de la fiscalité Française qui n'est pas des plus simples, et qui devient encore plus compliquée qu'avant. Voilà donc je serai à votre disposition si vous voulez bien m'élire parmi le Conseil d'administration et tout à l'heure, je reviendrai pour vous faire le point des comptes de l'année 2022 en tant que membre du Conseil de surveillance, merci beaucoup. »

➤ **M. Michel HOLLE (associée à Pécoulet 15 – NG 1665), administrateur cogérant sortant et qui se représente pour un mandat de 3 ans :**

« Cher(e)s associé(e)s, cher(es) ami(es),

Agé de 69 ans, lieutenant des Sapeurs-Pompiers Professionnels, en retraite depuis 9 ans, où j'occupais les fonctions de Chef de Service au Groupement Prévention des Risques au Service Départemental d'Incendie et de Secours du Pas de Calais.

Je suis, actuellement, membre de la réserve départementale des Services d'Incendie et de Secours de mon département.

Depuis plusieurs années, je suis Administrateur en charge de la sécurité incendie et secours à personnes au sein du Domaine où j'ai mis en place des mesures préventives pour la sécurité de tous.

Chaque année, j'organise les exercices d'incendie et de secours du Domaine et j'encadre les formations d'utilisation d'extincteurs et des défibrillateurs cardiaques, du personnel aquatique aux gestes de secours.

Je souhaite continuer à vous apporter mes connaissances et compétences acquises durant 38 années de Sapeur-Pompier Professionnel pour assurer votre protection et celle du Domaine, poursuivre mon engagement et ma disponibilité sur les projets à venir.

Je vous remercie à l'avance de la confiance que vous voudrez bien me renouveler et vous souhaite de continuer à passer des jours heureux et des moments agréables en famille et entre amis dans ce merveilleux Domaine. Merci à tous »

➤ **M. Philippe BOUTTEAU (associée à Mounacan 19 – NG 1898), administrateur cogérant sortant et qui se représente pour un mandat de 3 ans :**

« Mesdames, Messieurs, Cher(e)s sociétaires. J'ai 67 ans, je suis retraité depuis 3 ans et j'ai comme cursus professionnel une formation d'Ingénieur des Mines de l'Ecole des Mines de Douai. J'ai travaillé pendant 12 ans pour l'administration au Ministère de l'industrie, puis je suis passé dans le privé. Pendant 28 ans, j'ai occupé des postes de Directeur national de sociétés ou grands groupes français du bâtiment et des travaux publics. Vous m'avez élu administrateur en 2020 et pendant les 3 ans de mandat, le Conseil d'Administration m'a confié les travaux, compte tenu de ma carrière professionnelle. Je me suis donc occupé de gros dossiers, comme celui du Gonfaron, ou comme celui des réseaux et d'autres dont nous allons parler tout à l'heure. Je me représente cette année parce-que je souhaite pouvoir refaire un mandat qui me permettrait d'aller au bout de ces gros dossiers, le dossier Gonfaron en particulier, qui est un dossier très lourd pour le Domaine et parce que je pense pouvoir continuer à amener quelques compétences sur ces dossiers qui sont importants et qui représentent de grosses

sommes d'argent pour le Pin de la Lègue. J'espère que vous me ferez cette confiance de me renouveler le contrat et je me tiens à votre disposition si vous avez des questions concernant ma candidature (*aucune question n'est posée*).

Alors, puisqu'il n'y a pas de question, je me permets de continuer un peu, si vous me laissez quelques minutes supplémentaires, pour vous informer de ce qui s'est passé à partir du mois d'avril cette année nous concernant. Sur les réseaux sociaux, une personne a cru bon d'indiquer que j'étais à l'origine du non-renouvellement du contrat saisonnier de Monsieur HAMEL à la piscine. À la suite de cette communication, d'autres personnes l'ont reprise et fin avril, nous avons reçu 2 lettres anonymes qui disaient, je vous passe les insultes, parce que ça commençait par des insultes, que j'avais menti sur ma profession de foi, que ma carrière n'était pas du tout celle indiquée. On disait aussi que mon épouse, qui a une activité auto-entrepreneur de conciergerie dans le Domaine, sous son nom de jeune fille parce que cette activité a été créée alors que nous n'étions pas mariés tout simplement, a dissimulé son nom, le nom BOUTTEAU, dans son entreprise, certainement parce qu'elle était en magouille avec le Conseil d'Administration. Et puis ces lettres anonymes terminaient en disant que j'avais intérêt à ne pas me représenter aux prochaines élections parce qu'on allait s'occuper de moi à l'Assemblée Générale de cette année. Alors j'attends ces personnes, je voudrais les voir, je voudrais qu'elles s'expriment. Je suis peut-être naïf parce que j'imagine que, évidemment, personne ne va se lever pour reprendre ces propos, mais je voulais quand même que, d'une part, vous le sachiez, vous sachiez que dans ce Domaine, il y a des personnes qui sont capables d'autant de méchanceté, de mauvaise foi, d'hypocrisie. Et puis je voulais aussi que les choses soient claires. Donc j'ai demandé au Conseil de Surveillance de regarder les éléments qui étaient dans les lettres anonymes, de regarder quel était mon cursus professionnel, de regarder si mon épouse avait une activité qui était claire vis-à-vis du Domaine. Je vais terminer là-dessus et laisser le Conseil de surveillance, s'il le veut bien, vous donner les éléments de son appréciation objective, je vous remercie. »

M. BARON donne la parole au seul candidat au poste d'administrateur cogérants pour un mandat de 1 an.

➤ M. Michel MONSAURET (associé à Mourado 02 - NG 1112), nouveau candidat qui se présente pour un mandat de 1 an :

« Bonjour à toutes et tous, heureux de me retrouver devant vous aujourd'hui.

Pour la première fois en Juin 2022, j'étais hors saison au Pin de la Lègue puisque je venais de prendre ma retraite -j'ai 67 ans- et j'ai participé à une réunion comme celle d'aujourd'hui dans laquelle les administrateurs disaient qu'ils avaient du mal à recruter. Donc, c'est la raison pour laquelle je me présente devant vous aujourd'hui. Tous les matins quand je vois le soleil se lever sur le Pin de la Lègue, je suis heureux comme la plupart d'entre vous je pense, et je suis aussi reconnaissant. Je suis reconnaissant envers mes parents d'être, en 1971, venus s'installer à la Rocco. Ensuite, mon frère a pris et moi je suis devenu sociétaire à Mourado. Reconnaisant à mes parents, bien sûr, mais reconnaissant aussi envers tous les administrateurs qui se sont succédés, qui font qu'aujourd'hui encore on est bien au Pin de la Lègue. L'autre jour, je participais au concert pique-nique, merci d'ailleurs Jane, et je voyais tous ces gens qui dansaient le Madison -je ne sais pas danser le Madison et j'espère que ce n'est pas rédhibitoire pour être élu- et je me disais que c'était une belle illustration de ce que pouvait être la convivialité au Pin de la Lègue. Tout le monde avait le sourire et marchait en rythme.

Donc le Pin de la Lègue pour moi c'est un lieu de liberté, liberté où toutes les générations vivent en harmonie, où les anciens peuvent continuer à être actifs, ceux qui bossent encore (tant pis pour eux), peuvent se ressourcer, peuvent se reposer, les petits sont dans un environnement protégé et sécurisé, et puis les adolescents testent leurs limites comme nous l'avons fait.

Pour ceux qui sont là depuis longtemps, le Pin de la Lègue est un lieu extraordinaire. J'ai donc décidé de candidater. On m'a sollicité pour un poste d'un an, eh bien, va pour un an ! Mon idée, vous l'aurez compris, ce n'est pas une envie, c'est un devoir. J'ai passé ma carrière dans l'administration, j'ai été dans l'éducation nationale où j'ai été professeur, inspecteur, chef d'établissement. J'ai également travaillé au ministère de l'Europe et des affaires étrangères. En fait, j'ai souvent changé de boulot. Dans mon curriculum vitae j'indiquais que j'étais très mobile, en fait je suis instable et j'ai changé de pays et de fonctions tous les 3 ou 4 ans. J'ai été conseiller culturel à Londres, attaché de coopération à La Haye, j'ai travaillé aussi à l'OTAN en Allemagne et j'ai tenu mon dernier poste à Bucarest où j'étais attaché de coopération à l'Ambassade de France et coordinateur des alliances françaises. Donc mes compétences, j'espère qu'elles sont complémentaires à celles qui existent déjà au sein du conseil. J'irai là où on me trouvera une place intéressante pour la Communauté et puis mon intention c'est de

vous servir, donc je m'engage à apprendre le Madison et à vous retrouver le plus souvent possible et essayer de vous être utile, bonne journée. »

M. BARON remercie les candidats pour la qualité de leurs propos.

M. BARON :

Avant de parler de l'exercice 2022 et de laisser la parole aux autres intervenants, M. BARON va, dans l'ordre, faire le point sur les sujets suivants :

- La certification des comptes de l'exercice 2021,
- La réclamation sur la TVA,
- La taxe forfaitaire de séjour,
- Le bail saisonnier de l'Aquarius et de la Sirène.

Mais avant, je vais vous donner, en l'absence de notre Commissaire aux Comptes, monsieur LAVANCHY, lecture, conformément à sa demande, d'une partie de son rapport.

3 – Lecture des rapports :

3.1. Rapport du commissaire aux comptes :

(par M. BARON en l'absence de M. LAVANCHY et à sa demande)

Début de lecture :

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels – Exercice clos le 31.12.2022

« Aux associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCI DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE relatifs à l'exercice clos le 31.12.2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les informations exposées dans le paragraphe « faits caractéristiques » de l'annexe des comptes annuels.

Faits caractéristiques de l'exercice

- Inondations du 1er décembre 2019

Une mise au rebut d'immobilisations a été effectuée sur cet exercice 2022 pour la somme de 741 580.85 €.

Un produit reste toujours à recevoir, produit encore constaté en comptabilité à hauteur de 52 866 €, montant

communiqué par l'assurance à la clôture de l'exercice dernier.

A ce jour, le dossier est suivi par le Cabinet d'avocats WABG qui a introduit une action en Justice contre AXA assurances, toujours en cours (Mme MALBERNARD vous en parlera ultérieurement).

Un premier appel de charges exceptionnel a été appelé en octobre 2020 pour un montant de 479 971,12 € dont 303 784,34 € ont été passés au compte de résultat.

Un appel de charges exceptionnel a été appelé en janvier 2021 pour un montant de 959 620.53 € dont 234 076,99 € ont été passés au compte de résultat.

Un appel de charges au titre de l'exercice 2022 pour un montant de 92 041.60 € a été passé au compte de résultat.

- Litiges prud'homaux

Pour une salariée, la SCI a été condamnée à lui payer la somme de 2 665,25 € + 900 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile. Mais cette dernière a fait appel de la décision prud'homale. Le montant total de ses demandes s'élève à 90 776.23 € dont 2 776.23 € seront soumis aux charges sociales. Il a été décidé de provisionner la somme de 45 000 €.

Pour le second salarié, le jugement prud'homal a condamné la SCI à lui verser une indemnité, indemnité versée en 2022, pour un montant total, charges sociales comprises, de 349 871.74 €. La SCI a fait appel de la décision. Un montant de 256 789 € a été versé sur le compte séquestre CARPA de notre avocate et un montant de 93 082.74 € a été versé, sur la base de 9 mois de salaire brut, au salarié et aux différents organismes sociaux.

- Charges exceptionnelles

Ces 256 789 €, liés au litige prud'homal cité ci-dessus, ont été comptabilisés en charges exceptionnelles sur exercice antérieur car ce litige est antérieur à l'exercice 2022.

Engagement retraite – Hors bilan

Conformément aux prescriptions légales, l'évaluation des engagements hors bilan d'indemnités de départ en retraite de l'ensemble du personnel est passée de 89 944 € à 99 882 €.

Cet engagement hors bilan a été constaté en charge dès cette année pour un montant de 9 832 €. Sa gestion a été externalisée par l'ouverture d'un Plan Epargne Retraite qui nous permettra de faire face aux décaissements dans les années à venir.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux Associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. »

Fin de lecture.

M. BARON :

« Je précise que le rapport complet est disponible sur le site du Domaine. Je vais maintenant aborder les points que je vous ai cités précédemment.

La certification des comptes de l'exercice 2021

L'année dernière, je vous avais indiqué que le commissaire aux comptes n'avait pas certifié les comptes de la SCI au motif que nous n'avions pas procédé à un toilettage de nos immobilisations, alors que les comptes avaient été certifiés avec les mêmes immobilisations les années précédentes. Le montant de ces dernières figurant à l'actif du bilan est proche de 20 M €.

Les immobilisations ont pour objectif d'accroître la valeur patrimoniale d'une société et sont amorties dans le temps.

Or, notre SCI n'a pas de vocation commerciale. La seule volonté des associés à l'origine de la création de celle-ci était de permettre la jouissance d'un terrain via l'achat de parts sociales.

Aucune purge des immobilisations n'a jamais été faite depuis la création de la SCI. Aucun des Présidents-gérants ; Chef-comptable, Directeur Financier ou général ne s'est préoccupé de l'imputation comptable adéquate et/ou des libellés mal renseignés. Dossier ô combien compliqué qui a toujours été reporté, même par notre ancien Directeur général.

Anecdote amusante : le fichier des immobilisations de presque mille lignes comportait notamment l'immobilisation de la coupe d'arbres morts ce qui est, vous en conviendrez, un non-sens et aurait dû être comptabilisé en charge.

J'ai donc traité le fichier des immobilisations dont les libellés sont très succincts pour faire une proposition de mise au rebut de certaines immobilisations. Celle-ci a été acceptée par notre commissaire aux comptes pour un montant de 751 580,85€ qui a, après vérification des comptes 2022, validé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, clôturant définitivement l'incident 2021.

Cette mise au rebut des immobilisations sera poursuivie, dès l'exercice 2023, afin de toiletter le bilan en sortant les immobilisations totalement amorties datant de plus de 20 ans conformément à la demande de notre commissaire aux comptes, monsieur LAVANCHY à la suite de notre rendez-vous du 31 juillet dernier.

Lorsque je parle des immobilisations totalement amorties datant de plus de 20 ans, il ne peut s'agir que des aménagements. Il est hors de question de sortir certains amortissements comme la piscine, les mas sanitaires...

La réclamation sur la TVA

La SCI applique une TVA au taux de 20 % sur les appels de charges annuels.

Je vous rappelle que les différents experts-comptables que nous avons rencontrés pour externaliser la tenue de la comptabilité et de la paye se sont tous étonnés que la SCI soit taxée à un taux de TVA de 20 %.

Notre commissaire aux comptes, monsieur LAVANCHY, avait également abordé ce sujet lors de l'arrêté des comptes 2019.

En 2020, nous avons engagé un contentieux sur la TVA pour essayer d'obtenir que la SCI ne soit plus soumise à la TVA ou soit soumise au taux de 10 % comme les terrains de camping.

En effet, les impôts considèrent que nous sommes un agent économique ayant des activités économiques, ce que cherche à infirmer, notre conseil, Maître NAHON dans ses conclusions.

Notre réclamation sera présentée au tribunal administratif de Toulon le 4 septembre 2023.

Si nous avons une décision favorable du tribunal administratif, le gain annuel pour la SCI serait de l'ordre de 200 000 € par an.

Le montant des honoraires payés à notre conseil s'élève pour les années 2020 à 2022 à 28 770 € soit environ 0,24 % du budget cumulé des 3 dernières années.

A titre de comparaison, le montant des honoraires payés à notre conseil dans les contentieux financiers s'élève à 26 899 € pour la même période.

Parallèlement à ce contentieux nous avons également étudié, en cas de rejet de notre requête, avec des avocats spécialisés en droit des sociétés, en droit fiscal, en droit immobilier et avec notre expert-comptable, différentes solutions juridiques à ce problème. Malheureusement, aucune d'entre elles n'était transposable et applicable à notre statut.

Le rôle du Conseil d'Administration est d'étudier toutes les possibilités visant à alléger les charges des associés.

La taxe forfaitaire de séjour

Depuis de très nombreuses années et jusqu'en 2020, les taxes de séjour ont été payées via la SCI au nom des associés sur une base forfaitaire.

Personne n'a jamais vérifié que le montant réclamé par l'office de tourisme de Fréjus correspondait à un nombre de nuitées sans commune mesure avec le nombre réel de personnes fréquentant le Domaine.

En effet, la SCI était taxée sur une base forfaitaire de 894 250 personnes soit une moyenne mensuelle de 74 520 personnes présentes chaque mois au Domaine. Ce qui est totalement fantaisiste et irréaliste. Les associés qui nous présentaient une taxe d'habitation de Fréjus ne la payaient pas.

En 2021, la méthode de calcul, imposée par la ville de Fréjus, ne taxait que les associés non soumis à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. La taxe de séjour est alors passée de 92 € à 161 € par parcelle non soumise à la taxe d'habitation.

Puis une nouvelle réunion a eu lieu le 8 juin 2022, à la demande de l'office de tourisme de Fréjus en présence de messieurs LAVIALLE, BLOUIN et moi-même. La taxe forfaitaire de séjour a été multipliée par 2,5 passant de 161 € à 415 € par suite d'un changement unilatéral dans le calcul de celle-ci, mais aussi par le fait que le prix de la nuitée a été multiplié par 3 en passant de 22 cts à 66cts d'euros.

A titre indicatif, au début de cette réunion, il nous a été annoncé que le montant espéré était proche du million d'Euros.

Malgré notre demande, nous n'avons jamais reçu de courrier confirmant le mode de calcul retenu.

Tout cela vous a été communiqué lors des réunions publiques et de l'Assemblée Générale 2022.

Il nous faut vous préciser que le guide pratique de la taxe de séjour de juin 2021 indique notamment dans 2 articles :

- Qu'un mobil home implanté dans un terrain de camping est en principe assujéti à la taxe de séjour sauf dans le cas où le propriétaire du mobil home est domicilié sur le même territoire communal que le terrain de camping et donc par analogie dans un PRL.

- Que l'article L.2333-29 du Code Général des Collectivités Territoriales dans sa version issue de la loi de finances pour 2020 ne prévoit qu'un seul critère d'assujéttissement des personnes à la taxe de séjour : Ne pas être domicilié sur le territoire de la commune de séjour. Dans cette perspective, dès lors qu'une personne est capable de fournir un justificatif de domicile établi sur la commune où elle souhaite résider, elle n'est pas assujéttie à la taxe de séjour.

À la suite de ce qui vient d'être dit et dès lors qu'un associé est capable de fournir un justificatif de la taxe d'habitation, par parcelle identifiée par son numéro général, ladite parcelle n'est pas assujéttie à la taxe de séjour.

Le problème qui subsiste est le cas d'associés qui ont deux parcelles indissociables mais n'ont reçu qu'une taxe d'habitation que pour une seule et de ce fait ont été assujéttis à la taxe forfaitaire de séjour pour l'autre. Ces derniers doivent adresser une réclamation au service des impôts compétent.

Dès réception de la taxe d'habitation indiquant les 2 numéros de parcelles, nous procéderons au remboursement du trop payé.

C'est pour cela que le montant de la taxe de séjour 2021 et 2022 n'a été payé que par les associés qui n'étaient pas indiqués dans la liste des associés payant la taxe d'habitation que nous avait fourni les services fiscaux du département et qui n'ont pas pu présenter une taxe d'habitation pour chaque parcelle identifiée par son numéro général.

La SCI a immédiatement réagi en prenant attache auprès de Maître NAHON afin d'examiner les voies de recours possibles sur les modalités de calcul et d'imposition.

Nous avons donc introduit une demande de dégrèvement pour les années 2019 à 2022 par courriers recommandés en date du 19 décembre 2021 auprès de la Communauté d'agglomération « Estérel cote d'Azur et de l'office de tourisme de la ville de Fréjus.

Une réunion a eu lieu le 20 juin dernier avec ces derniers.

Il ressort de cette réunion, où la SCI était représentée par messieurs LAVIALLE, BLOUIN, de notre conseil Maître NAHON, et de moi-même, que ces derniers considéraient :

- Que notre réclamation était amiable alors que nous sommes en procédure contentieuse,
- Que nous avons accepté tacitement depuis des années d'être collecteur de la taxe de séjour.

Notre conseil a rappelé :

- Que le fait d'avoir accepté tacitement ne veut pas dire que l'on ne peut pas revenir en arrière et décider de ne plus l'être,
- Que la SCI ne percevait aucun loyer,
- Que seuls les associés qui louent leur installation à titre onéreux doivent s'acquitter de la taxe de séjour.

Notre conseil s'est également étonné que nous n'ayons pas eu de réponse à nos différents courriers recommandés et que le délai de 6 mois pour répondre à notre réclamation contentieuse allait être atteint. Que faute de réponse, l'affaire serait portée devant le tribunal judiciaire de Draguignan. Ce qui devrait être fait début septembre.

Nous leur avons donc confirmé par courrier recommandé, qu'à compter du 1^{er} janvier 2023, la SCI cesserait d'être un collecteur de la taxe de séjour.

La ville de Fréjus a pris acte de notre décision par courrier en date du 06 juillet 2023 en rappelant les obligations déclaratives à la taxe de séjour pour les associés qui louent leur installation.

Vous comprendrez donc qu'à la lecture de ce qui vient d'être dit, seuls sont dorénavant assujettis à la taxe de séjour les associés qui louent leur installation à titre onéreux. Déclaration que ces derniers doivent accomplir auprès de l'office de tourisme de la ville de Fréjus, et ce rétroactivement depuis le 1^{er} janvier 2023.

Bail Saisonnier du snack « l'Aquarius » et de la discothèque « La Sirène »

Je vous rappelle que la SCI ne loue que des locaux nus et que les matériels permettant l'exploitation de ces 2 entités ne lui appartenaient pas.

Nous vous avons informés début septembre 2022, que monsieur Malik OURDANE ne comptait plus postuler à un nouveau bail saisonnier.

Il nous a également informé qu'il comptait vendre les matériels et nous a demandé de nous positionner rapidement sur son éventuelle reprise car il avait déjà des demandes de rachat et qu'une réponse devait lui être apportée pour le 31 décembre 2022.

Il est alors apparu évident au Conseil d'Administration pour pérenniser l'exploitation du snack et de la discothèque d'accepter la proposition de monsieur OURDANE.

En effet, nous ne savions pas qui allait reprendre l'exploitation mais il se pouvait que le nouvel exploitant n'ait pas les fonds nécessaires au rachat des dits-matériels.

Malik OURDANE a accepté de s'organiser avec le nouvel exploitant concernant les licences IV car celles-ci permettent la vente d'alcool. Elles sont la propriété exclusive de celui qui exploite l'Aquarius et la Sirène.

La SCI, personne morale, ne peut en aucun cas être propriétaire de ces licences.

Le prix de rachat du matériel a été négocié à 120 000 € HT et a été financé de la manière suivante :

- En 2022, les associés ont payé l'appel de charges Gros Travaux pour 326 376 € au titre des investissements 2017.

- -Nous avons remboursé, en 2022, les emprunts bancaires pour un montant de 197 900 €. Nous disposons donc d'un disponible de 128 476 €, ce qui a nous permis de ne pas faire d'appel de charge complémentaire.

Nous avons donc établi des conditions d'exploitation, très précises, à l'intention des candidats à la reprise susceptibles de répondre aux attentes des associés.

La SCI ne dispose d'aucun document comptable à produire à l'éventuel repreneur et je vous rappelle qu'il ne s'agit pas d'un bail commercial mais d'un bail saisonnier.

Nous avons reçu 9 candidatures à la reprise. Dès que nous avons communiqué le montant du loyer qui a été nettement revu à la hausse, compte tenu de l'achat des matériels, vous vous en doutez bien, seuls 3 d'entre eux ont continué à manifester leur intérêt pour la reprise des 2 entités.

Après étude des 3 candidatures et au vu des dossiers présentés, le choix du Conseil s'est porté sur le dossier de monsieur CONTAMINE Jean-François.

M. BARON poursuit avec l'exercice 2022 :

Le rapport de gestion, les documents comptables et les différents rapports pour l'exercice clos au 31 décembre 2022, vous ont été transmis de façon dématérialisée dans le cadre du vote électronique dans la Sirène « Spéciale Elections 2023 », que vous pouviez également télécharger sur le site du Domaine ou consulter au mas administratif, à la loge de l'entrée du Domaine, à la bibliothèque ou au point infos.

Celle-ci permet aux associés de comprendre le fonctionnement et la gestion du Domaine.

Le tableau des recettes et des dépenses de cet exercice joint en annexe 4 bis, vous permet de connaître le détail de celles-ci poste par poste et de suivre leur évolution d'un exercice sur l'autre, voire leur évolution sur une période plus ou moins longue.

Nous parlons ici de dépenses et de recettes réelles dont les montants sont exprimés hors TVA.

Les dépenses pour l'année 2022 s'élèvent à 3 186 072 €.

Ce montant ne tient pas compte :

- Des dépenses pour les travaux liés à l'inondation « Gonfaron » pour 92 042 € financées par appel de charges séparé,
- Des dotations aux amortissements de l'exercice pour 681 831 €,
- D'une dotation aux provisions pour créances douteuses pour 14 895 € qui concerne 2 associés et uniquement pour la partie de la créance supérieure à 20 000 €,
- D'une provision pour risques et charges d'un montant de 45 000 € à la suite de l'appel formé par une ancienne salariée contre le jugement prud'homal qui a condamné la SCI à payer la somme de 3 565,25 €.
- D'une provision pour risques et charges d'un montant de 3 000 € dans le dossier SCI contre la compagnie d'assurances AXA.
- D'une provision pour risques et charges d'un montant de 2 500 € dans le dossier GIRARDON contre la SCI.

Au bilan passif, sous total 3, apparaît un cumul de provision pour risques et charges pour 51 750 €, soit un montant supérieur de 1 250 € au montant cumulé des sommes que je viens d'énoncer. Cette différence provient d'une provision constituée en 2020 concernant le remboursement de frais payés indûment par la SCI en lieu et place d'un ancien administrateur. La procédure de recouvrement a été confiée à l'un de nos conseils.

Les principales dépenses de l'année représentent à elles seules 87 % des dépenses que sont notamment :

- les salaires et charges du personnel (968 468 €) dont le personnel saisonniers (151 993 €)
- l'électricité, l'eau dont la consommation individuelle des associés et divers (598 195 €),
- la collecte des déchets y compris la taxe d'ordures ménagères (269 498 €),
- la sécurité et le gardiennage (226 097 €),
- l'entretien des blocs sanitaires (141 107 €),
- l'entretien des espaces verts et la coupe des arbres (120 281 €),
- le PPRIF -Plan de Prévention des Incendie des Feux de Forêts (104 755 €),
- les honoraires (92 503 €),
- les assurances (67 703 €),
- L'entretien de la piscine et des bâtiments sanitaires (61 941 €),
- les frais de poste, téléphone et fibre optique (61 405 €),
- l'entretien des routes et des falaises au bord de celles-ci (50 465 €).

Dans ces dépenses, n'est pas comprise la charge exceptionnelle sur l'exercice antérieur due au paiement de la somme de 349 872 € à la suite du jugement prud'homal qui a condamné la SCI pour licenciement abusif d'un ancien salarié.

Dominique MALBERNARD vous parlera, lors de son intervention, du suivi de l'ensemble des dossiers juridiques.

Les recettes hors appel de charges annuelles des associés et celles liées au Gonfaron, mais y compris la participation aux frais de fonctionnement du Domaine payée pour les invités payants, appelés plus communément « participation occupants », s'élèvent à 857 201 €.

A ces recettes, s'ajoute l'appel de charges annuel des associés pour 2 932 604 € soit un montant global de recettes de 3 789 805 €.

Celles-ci ne tiennent pas compte des reprises sur provisions 2021 pour 9 003 €, de l'appel de charges exceptionnel Gonfaron repris pour les dépenses réalisées de 92 042 € et de la quote part sur résultat gros travaux pour 430 042 €, montant qui correspond à l'amortissement des travaux payés par les appels de charges pour gros travaux pour les années 2017 à 2022 et des investissements réalisés en 2021 et 2022.

Si l'on tient compte des sommes qui n'ont pas été incluses dans les dépenses et les recettes que je viens d'énumérer, le résultat de l'exercice 2022 est donc déficitaire de 54 320 €.

Ce résultat s'explique notamment :

- d'une part :

Par une baisse des dépenses de 158 947 €, due à une maîtrise des charges de location et d'entretien (613/615), une non-dépense des charges de personnel (641/645) liée notamment à l'absence maladie d'un salarié mais ce montant est minoré de 154 231 € dû notamment à une augmentation du poste honoraires (622), du poste taxes sur salaires (633) et des postes dotations aux amortissements et provisions pour risques et charges (681/687).

- d'autre part :

Une augmentation des recettes de 293 536 € liée principalement à l'augmentation :

- de la fréquentation du Domaine (carte, macarons, etc.)
- des produits de compensations de charges pour la consommation de l'eau des associés,
- de la participation aux frais de fonctionnement du Domaine versée par les associés pour les séjours de leurs invités payants pour 237 121 €, soit 81 234 € de plus que le montant budgété.
- du non-décaissement du montant de 50 000 € au titre de la reconstitution des engagements statutaires.
- de la quote part résultat sur gros travaux (755) qui était budgétée à 384 869 € alors qu'elle a été portée à 430 042 € à la suite de l'amortissement des immobilisations 2021 et 2022.

L'année dernière, vous avez accepté la résolution n°2 qui vous proposait d'affecter la somme de 150 000 € dans le compte report à nouveau pour être intégrée dans le budget 2022.

Cela nous a permis d'autofinancer des investissements pour un montant de 150 372 € et nous a permis de réaliser notamment la réfection du sol de la piscine dans le coin moquette, la réfection d'un cours de tennis, la création d'un second padel, la mise en place du système sonore d'évacuation, la réfection de la salle auberge, l'installation de la fibre optique, du matériel pour l'aire de jeux, des jeux aux petits loups.

C'est pour cela que le Conseil d'Administration vous demande, par la résolution n°3, l'autorisation de prélever cet excédent d'investissement de 372 € sur le poste réserves pour renouvellement des immobilisations.

Chaque année, il est obligatoire de constater, hors bilan, le montant des indemnités de retraite, prévue par notre convention collective, qui sera versé au salarié au moment de son départ.

Son montant prévisionnel actualisé est de 99 882 €. Afin de faire face au paiement de ces futures indemnités de retraite de nos salariés, la SCI a souscrit en 2021 un Plan Epargne Retraite, auprès de la compagnie Abeilles Vie le montant versé cette année est de 9 832 €.

L'association « FORUM DES ARTS » à qui nous confions la gestion du cinéma nous a versé une commission nette de 6 010 €.

Le solde des créances des associés restant dû au 31 décembre 2022 est de 488 121 €.

Dans ce montant est incluse la dette des associés en contentieux au nombre de 12 pour un montant de 176 110 €. Le plus ancien dossier date de 2014 et concerne + de 10 indivisaires. Au 31 juillet, 1 dossier est en cours de régularisation pour 19 375 €.

Ces contentieux concernent majoritairement les successions liées notamment aux problèmes d'indivision. Des procédures d'assignation auprès du Tribunal Judiciaire de Draguignan sont en cours et des démarches sont engagées régulièrement pour recouvrer ces créances afin d'en réduire le délai de perception.

Les créances d'associé(e)s, dans le cadre de nouvelles successions s'élèvent à un montant de 14 265 €.

Conscient de ce problème récurrent, et pour éviter que le montant des dettes ne dépasse la valeur de vente des parts sociales, le Conseil d'Administration vous demande dans la résolution n°10 l'autorisation de racheter, s'il le juge opportun, la ou les parcelles concernées.

Le solde des comptes des parcelles rachetées par la SCI, dans le cadre des travaux du Gonfaron, s'élève à un montant de 41 553 €, montant qui sera purgé lors de la vente de celles-ci.

A l'ensemble des dossiers en contentieux, s'ajoutent les charges 2023.

Des relances ont été faites auprès d'autres associés dont le solde cumulé au 31 décembre était de 94 927 €.

Au 31 juillet, un montant de 75 114 € avait été payé et 3 nouveaux dossiers seront transmis (11 137 €), après relance et non-paiement, à notre avocat.

Les montants des autres créances restants dues sont non significatifs.

Conformément aux statuts, le Conseil d'Administration a maintenu la suspension du droit de jouissance à 12 associés et le suspendra pour les 3 nouveaux dossiers pour non-paiement des charges au 31 juillet 2023.

Le Conseil d'Administration a également décidé de porter à la connaissance des associés la liste des associés défaillants qui sera jointe au procès-verbal de l'Assemblée Générale.

La Trésorerie de la SCI

Celle-ci s'élève, à la clôture de l'exercice 2022, à 1 999 539 €.

Sur ces montants, des placements ont été faits sur des comptes de dépôts à terme pour un montant de 900 000 €, placements très faiblement rémunérés.

Elle est gérée dans des 3 comptes-courants séparés et individualisés, ouverts auprès de la Société Générale-SMC, qui ne peuvent être utilisés que conformément à leur objet.

Ceux-ci se répartissaient comme suit :

1°) Compte courant de la SCI : 52 961,59 €

La SCI a soldé la totalité des emprunts bancaires restants et a donc recouvré sa capacité d'endettement prévue par nos statuts.

Le Conseil d'Administration considère que le recours à l'emprunt doit être réservé pour la réalisation de travaux d'importance ou pour faire face à des dépenses urgentes et imprévisibles.

L'année dernière, je vous avais annoncé que la somme de 201 196 € provenant de l'excédent budgétaire de l'exercice 2021 serait versée sur le compte bancaire « provisions engagements statutaires », pour réduire le déficit à combler.

Seul le montant de 50 000 € prévu au budget a été versé et la différence n'a pu être versée car les associés en contentieux financiers représentent + de 180 000 €.

Si cela avait été fait le compte bancaire de la SCI aurait présenté un découvert de 148 234 € qui aurait donc généré des agios bancaires.

Les créances dues par les associés figurant à l'actif du bilan s'élèvent à 1 037 867 € comprenant le solde des créances dont je viens de vous parler précédemment auquel s'ajoutent les factures à émettre qui comprennent notamment la taxe forfaitaire de séjour (285 238 €) et la consommation d'eau individuelle (242 342 €).

C'est pourquoi dès l'Assemblée Générale 2020, je vous avais indiqué que la SCI paye d'avance des charges qui vous sont refacturées l'année suivante aux associés.

Tout cela étant réglé l'année suivante sur une période +/- longue.

A titre individuel, nous payons notre facture d'eau soit par prélèvement mensuel soit à réception de la facture. Il est donc anormal que la SCI fasse l'avance de ces fonds qui peuvent à un moment générer un découvert bancaire et des frais supplémentaires.

À la suite du changement de logiciel de gestion qui devrait être opérationnel début 2024, et pour résoudre ce problème, le Conseil d'Administration devra réfléchir à la facturation, peut-être au cours du 1^{er} semestre 2024, d'une avance de la consommation d'eau pour l'année en cours qui pourrait être de l'ordre de 80 %.

2°) Compte courant des provisions engagements statutaires : 1 034 111,17 €

Les engagements pour provisions statutaires représentent le montant que verse chaque nouvel associé qui achète au Pin ou devient associé lors de succession ou donation.

Celui-ci paye une caution égale à une année de charges qui lui sera restituée lorsqu'il quittera le Domaine.

Cela ne s'est traduit comptablement et financièrement dans les comptes de la SCI qu'à partir du 1^{er} juin 2012. C'est pourquoi une provision de 1 037 558 € a été comptabilisée dans les comptes 2020 pour les versements antérieurs à cette date.

Ce montant avait été déterminé selon les éléments en notre possession pour correspondre aux montants réellement versés par les associés pour la période d'avant le 1^{er} juin 2012 car il est fait obligation à la S.C.I. de constater la dette envers les tiers afin de donner une image fidèle des comptes de la SCI aux associés et au tiers.

Un montant de 2 201 348 € est comptabilisé au passif du Bilan. Ce montant est actualisé en fonction des transferts de parts sociales de l'année.

La différence entre le solde en banque et le montant que je viens de vous indiquer devra être reconstitué soit par incorporation de l'excédent budgétaire qui serait dégagé annuellement soit par appel de charges supplémentaires qui est actuellement inclus dans les budgets qui vous sont présentés pour un montant de 50 000 €.

Le montant remboursé pour l'année 2022 est de 50 645 €, soit un montant supérieur à ce qui était budgété.

C'est pourquoi notre expert-comptable nous avait demandé de prévoir une accélération de la reconstitution de cette dernière.

En effet, nous espérons que le transfert de parcelles acquises avant juin 2012 sera limité au montant budgété car si ce montant était dépassé nous devrions la puiser dans la trésorerie de la SCI.

Trésorerie que nous n'avons pas car les associés que nous sommes finançant uniquement un budget annuel.

3°) Compte courant Inondation 2019 : 809 688,72 €

En octobre 2020 et en janvier 2021, un appel exceptionnel pour les travaux du Gonfaron de 1€ et de 2€ par part sociale a été fait pour un montant cumulé de 1 727 510 € pour lequel nous avons déjà reversé la TVA (287 918 €) et avons dépensé 629 903 €.

Le Conseil d'Administration considère que le montant actuel serait suffisant pour faire face aux déménagements des associés concernés par les travaux, si vous acceptez la résolution n°17 qui vous est présentée.

Le montant des travaux initialement prévu de 3 000 000 € est maintenu dans l'attente du chiffrage des travaux qui est prévu pour la fin de cette année.

Sur cette base, un nouvel appel de charges est donc envisagé pour un montant de 2,20 € par part sociale TVA comprise.

Une résolution en ce sens vous sera présentée lors de l'Assemblée Générale 2023 mais le Conseil d'Administration étudiera également la possibilité d'étaler ce montant sur 2 années.

Philippe BOUTTEAU vous parlera tout à l'heure de l'avancement de ce dossier.

BUDGET 2023

Le budget de gestion courante 2023 a été recalculé en prenant en compte différents paramètres énoncés dans le rapport de gestion de l'exercice 2022.

Sont inclus le plan pluri annuel des travaux et le Plan de Prévention des Incendie des Feux de Forêts (PPRIF) financés dans le cadre des résolutions n°5 et 6 qui ont été adoptées lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 août 2022.

BUDGET 2024

Le budget 2024 qui vous est présenté a été établi, comme chaque année depuis ma prise de fonction, avec prudence.

Tous les postes de charges ont été revus en incluant la renégociation des appels d'offre, le plan pluriannuel de travaux et du PPRIF, l'amortissement de l'investissement du matériel de l'Aquarius et d'une évolution éventuelle de la masse salariale.

Les recettes ont été calculées, a minima, car celles-ci peuvent fluctuer de façon plus ou moins importante en fonction de la fréquentation du Domaine.

Dans ce budget, il est toujours prévu le montant de 50 000 € visant à reconstituer le montant des engagements provisions statutaires d'avant juin 2012 dont je vous ai parlé précédemment.

Le budget, sensiblement constant d'une année sur l'autre, que vous votez chaque année en Assemblée Générale correspond à des charges qui sont incompressibles. Celui-ci ne permet d'assurer que le fonctionnement normal du Domaine à savoir son entretien et/ou son amélioration.

La problématique que nous connaissons et subissons est la poursuite de l'inflation. C'est pourquoi le Conseil d'Administration a décidé une revalorisation de la part sociale de 5 % en espérant que nos dépenses ne subiront pas une hausse supérieure.

La part sociale est donc portée à 6,70 € à laquelle s'ajoute l'appel de charge pour les plans pluri annuels des travaux (0,68 €) et du PPRIF (0,42 €), soit un montant total de 7,80 € TVA inclus.

En ma qualité d'associé mais aussi de cogérant en charge des finances de la SCI, et dans un souci de transparence, je me dois de vous dire que vous votez pour un budget annuel qui ne dégagera des marges

financières et donc de la trésorerie disponible, qu'à la double condition de réaliser une économie sur les dépenses et/ou une augmentation de nos recettes.

Conscient que certains associés peuvent rencontrer des difficultés pour s'acquitter de leurs charges, je vous rappelle qu'ils ont la possibilité d'étaler celles-ci sur 7 mois par prélèvement bancaire car accepter celui-ci, c'est faciliter le traitement comptable.

Au 1^{er} janvier 2023, 1021 associés ont accepté le prélèvement bancaire. Les associés intéressés sont priés de se rapprocher du service administratif.

Nous vous rappelons :

- Que les frais liés au rejet des prélèvements et des chèques sont refacturés aux associés ainsi que le coût du recouvrement contentieux si celui-ci s'avère nécessaire.
- Que les associés qui louent ne doivent pas avoir d'arriérés de charges. Sinon, le prix demandé pour la location auquel s'ajoutera la participation « occupants » devra être versée avant l'arrivée des locataires. Faute de quoi, l'entrée du domaine leur sera refusée.
- Qu'en cas d'indivision, il revient au mandataire désigné de régler les charges pour l'ensemble de l'indivision. Faute de quoi le droit de jouissance est suspendu pour l'ensemble des indivisaires.
- Quand l'associé reçoit des invités, ce dernier doit obligatoirement remplir le formulaire B.

Il est précisé que si les invités ne sont pas enregistrés à la réception du mas administratif par l'associé ou son conjoint, ces derniers seront considérés comme invités payants et les frais de participations au fonctionnement du Domaine prévu à l'article 4 du règlement intérieur, partie administrative, correspondants seront facturés à l'associé.

C'est pour cela, même si vous avez rempli le formulaire B à votre arrivée à la loge, vous devez passer obligatoirement à l'une des réceptions (mas administratif ou loge de l'entrée) pour procéder à l'enregistrement de vos invités dès que vous arrivez en dehors des horaires d'ouverture des bureaux.

À la suite de la réclamation d'associés qui a généré l'émission d'un grand nombre d'avoirs représentant 17 888 €, le conseil d'administration a décidé, en 2021, l'instauration d'une pénalité de 30 € pour l'établissement de l'avoir annulant la facturation de la participation occupants.

Le nombre d'associés qui possède une adresse électronique et qui aurait pu opter pour la L.R.E. (lettre recommandée électronique) est de 2 057 sur 2 214 associés. Seuls 1 242 ont accepté celle-ci.

Cela engendre donc un coût supplémentaire car nous sommes obligés d'envoyer une Lettre Recommandée avec Accusé de Réception, ainsi qu'un second courrier pour l'envoi de l'identifiant permettant de vous connecter et de voter.

Le Conseil d'Administration a décidé que les associés qui n'ont pas accepté la L.R.E. pour 2024 se verrait facturer le coût de l'envoi pour un montant forfaitaire de 25 € si vous acceptez la résolution n°15 qui vous est présentée.

Nous demandons donc aux associés :

- N'ayant pas encore opté pour la dématérialisation de la lettre recommandée,
- Et pour ceux qui reçoivent leur appel de charges par mail mais qui ne reçoivent pas le mail pour la Lettre Recommandée Electronique, de se rapprocher du mas administratif pour donner votre accord et compléter le coupon d'adhésion à la L.R.E. disponible au mas administratif sur simple demande.

Certains associés qui n'ont pas opté pour la L.R.E. pensent que le fait de recevoir la lettre recommandée par voie postale leur permet de voter sous forme papier. Or, il n'en est rien. La seule possibilité de voter est de le faire en se connectant sur le site internet dédié au vote électronique.

Pour conclure, je vous rappelle que vous disposez d'un droit de consultation de l'ensemble des documents comptables et je me tiens personnellement à la disposition des associés pour répondre aux questions qu'ils se posent sur ce qui vient d'être dit sur simple rendez-vous.

Merci pour votre écoute. Bonne Assemblée Générale et bon séjour au Pin. »

M. BARON donne la parole aux commissaires de surveillance pour la présentation de leur rapport.

3.2 Rapport du conseil de surveillance : (Mme MERLOT suivie de M. BAUQUIS)

MME MERLOT :

« Donc rebonjour, je vais vous parler maintenant de la vérification financière des comptes de la SCI, puisque c'est ma quote-part et mon associé, mon collègue si je puis dire, fera tout ce qui est travaux et tous les autres points que nous avons vérifiés. Moi, au niveau comptable, j'ai eu accès à tous les documents. J'ai participé aussi en visio aux différentes réunions qu'il y a eu, avec les avocats, les fiscalistes, les juristes, pour essayer de trouver une solution de changement de statut pour essayer d'éviter la TVA. Effectivement, c'est tombé à l'eau parce qu'on n'a pas trouvé de solution vraiment juridique valable pour le Domaine, c'était vraiment complexe et ça aurait coûté encore très cher aux associés. Mais j'y ai participé en tant que membre du Conseil de surveillance et je peux vous dire que les administrateurs ont tout fait pour trouver une solution. On a fait appel à des pointures dans ce domaine au niveau des avocats, juristes et franchement il n'y avait pas de solution ou vraiment ça ne correspondait pas à ce que fait la SCI. Au niveau des comptes j'ai eu accès à tous les documents, je n'ai rien noté de « bizarre », si je puis dire, tout a été fait comme le commissaire aux comptes l'avait aussi demandé l'année précédente, c'est-à-dire qu'ils ont revu aussi les immobilisations et on a provisionné tout ce que le commissaire aux comptes a demandé, au niveau des prud'hommes qui sont en cours et des risques qu'il peut y avoir. Nous avons par contre trouvé un déficit suite à toutes ces provisions, mais cela est tout à fait possible dans une SCI, et comme nous avons des réserves, il n'y a aucun souci à ce niveau. Au niveau financier, vous avez vu que nos comptes de trésorerie sont très bons, il faut être prudent bien sûr, mais la gestion des administrateurs est bien faite, il n'y a pas de dépenses superflues, tout ce qui est fait, est fait parce qu'il faut vraiment le faire, les entretiens, les travaux imprévus que l'on peut rencontrer dans une année, les honoraires que l'on a payés justement pour faire l'étude pour trouver une autre solution pour le la SCI. Tout cela est vraiment bien géré et au minimum de ce que l'on peut faire pour assurer une bonne gestion. Je n'ai rien de particulier à vous dire à ce sujet, sachez que les comptes sont bons, que dans le rapport du commissaire aux comptes, il l'a validé. Donc tout va bien. Je peux accéder à tout et les administrateurs me laissent entière liberté dans le regard de vos comptes. Donc pas d'inquiétude à avoir, tout va très bien. Maintenant je vais laisser mon collègue vous parler des différents autres points. »

M. BAUQUIS :

« Bonjour à toutes et à tous,

Vous le savez, le rôle du conseil de surveillance est d'effectuer un certain nombre de contrôles qui permettent, au-delà de ce qui vous est présenté par les administrateurs, (parce qu'on ne peut pas être juge et partie) de vous rendre compte annuellement en AG sur la manière dont notre société est gérée et comment notre Domaine évolue.

Nous avons une première bonne nouvelle, c'est de pouvoir vous dire à l'appui de quelques études chiffrées que nous avons réalisées cette année que l'attractivité du Domaine ne faiblit pas, bien au contraire.

Depuis 3 ans, donc depuis l'AG de 2020, un travail important a été conduit pour assainir nos finances, organiser le travail de nos salariés, revoir de fond en comble les règlements intérieurs, présenter un plan pluriannuel des travaux et, ce qui est le plus visible pour les sociétaires, donner un nouvel élan aux loisirs et aux activités proposés par le Domaine.

Tout n'est jamais parfait mais nous pouvons dire que la gestion à ce jour est solide. Je ne reviens pas sur les finances,

S'agissant des travaux, nous ne sommes pas à l'abri d'un épisode cévenol caractérisé par des pluies diluviennes qui fassent à nouveau déborder le Gouffon. Il faut reconnaître que ce dossier est une véritable épine dans le pied pour la SCI, mais on est bien obligés de le traiter.

En matière de PPRIF, nous n'avons pas le choix, c'est un plan gouvernemental qui nous est imposé pour lutter contre le risque incendie auquel tout le monde est soumis. L'exercice incendie organisé en juin dernier a permis de mettre en évidence quelques points à améliorer notamment si nous devons évacuer le Domaine.

En ce qui concerne la sécurité des personnes et des biens, c'est toujours la société « Pressur » de Fréjus qui intervient comme chaque année pour renforcer les contrôles en pleine saison. Nous avons réalisé cette semaine des vérifications de nuit du dispositif mis en œuvre par cette société qui ont donné entière satisfaction.

Les loisirs et l'animation participent grandement à l'attractivité du Domaine. Depuis l'année dernière, sous l'impulsion de Jane, un effort particulier a été consenti pour apporter une offre toujours plus variée d'activités à toutes les catégories de public.

Les animateurs saisonniers sont aujourd'hui recrutés en étant beaucoup plus attentifs à ce qui peut être attendu de leurs prestations et de leurs compétences. Nous le voyons aujourd'hui, dans le succès des animations sportives, aux petits loups très fréquentés également et autour de la piscine.

Les 2 bals et pique-niques qui rencontrent un réel succès ont été reconduits, un court de tennis a été entièrement refait, un nouveau court de Padel a été aménagé, etc.

Et bien-sûr, dernière évolution, celle de la reprise de l'Aquarius qui ne désemplit pas et de la relance de l'activité de notre discothèque qui semble très encourageante depuis le début de la saison.

Je ne voudrais pas terminer ce tour d'horizon des points forts, sans rappeler un grand chantier de modernisation du Domaine qui vise à réduire autant que possible les procédures papier. Avec 42 hameaux et quelques 2425 sociétaires, il devient impératif d'utiliser internet autant qu'il est possible, ce que le Domaine a commencé à mettre en place avec les pré-enregistrements, les convocations en AG et les procédures de vote.

Vous le savez, le rôle du conseil de surveillance est également d'informer les associés des difficultés voire des dysfonctionnements qu'il a pu constater. Je souhaite évoquer 3 sujets sur lesquels il nous paraît utile d'attirer l'attention des sociétaires.

- 1- Comme vous le savez, nous disposons d'une petite équipe d'employés à l'administration qui met en œuvre les décisions du conseil d'administration.

Dans cette équipe, certaines fonctions sont indispensables pour la bonne marche de la SCI. Nous avons perdu 3 employés qui occupaient ces fonctions prioritaires, Aurélie Chemin chargée du transfert administratif des parcelles, Thomas DURAND, notre géomètre, sans lequel aucun transfert de parts ni demande de travaux ne peut être traité et enfin Romuald MORISS, notre référent sécurité qui, après avoir perdu la confiance des administrateurs a été licencié pour faute grave cette semaine.

Le remplacement en urgence de ces personnels doit être une priorité.

En outre, nous plaillons pour la désignation d'un administrateur qui occuperait à titre principal la fonction de manager voire de référent (lorsqu'il est absent du Domaine) et qui soit l'interlocuteur du CSE, ce qui n'est pas pleinement le cas aujourd'hui.

- 2- Autre problématique, celle qui a trait à la résolution 14 qui concerne la modification des statuts relatifs au rôle du conseil de surveillance. Nous avons soumis un projet de texte au CA qui a dû tomber dans les oubliettes...

En effet, le texte qui a été retenu au final par le CA est une reprise quasi-intégrale de ce qui existait déjà dans les statuts, à la différence près que le conseil de surveillance peut passer de 2 à 3 membres.

Sur le fond, cela pose la question de la gouvernance actuelle de la SCI. Aujourd'hui, les administrateurs-gérants du Domaine sont tout à la fois ceux qui décident, ceux qui gèrent en direct et ceux qui contrôlent le fonctionnement de notre société, sans regard extérieur, ce qui nous paraît être un mélange des genres anormal. Il n'y a pas réellement, comme ce qui existe dans toute autre société, un organe faisant fonction je dirai de « garde-fou » qui permet d'éviter les dérapages de gestion importants tels que ceux que nous avons connus il y a 4 ou 5 ans et qui avaient obligé notre SCI à faire appel à un administrateur judiciaire.

J'encourage donc le CA à conduire une réflexion de fond sur cette question.

- 3- Un autre dysfonctionnement que nous souhaitons aborder ici concerne le comportement entièrement inapproprié de quelques sociétaires, peu nombreux j'espère et qui perdure depuis quelques années.

- D'abord dans les relations avec nos employés. Certains viennent à l'administration pour faire des réclamations auprès de nos personnels avec une attitude particulièrement agressive à leur égard. Nous avons à la SCI une petite équipe de 18 salariés très à l'écoute qui s'emploie au mieux à régler les problèmes des...2425 sociétaires et la moindre des choses, c'est de rester courtois en toutes circonstances.

- Dans la même ligne, nous souhaitons évoquer les critiques multiples, les fausses informations et les insultes qui fusent depuis quelques années sur les réseaux sociaux. Certains se lâchent complètement derrière leurs écrans

à partir d'informations non confirmées et sans discernement ... pour dénoncer quoi ? on s'interroge, et c'est trop facile !

En tout cas, cela ne correspond pas à l'esprit du Pin de la Lègue auquel nous sommes tous attachés.

Enfin, beaucoup plus grave, ce sont les manœuvres d'intimidation, de calomnie et d'intimidation que peuvent subir ceux que nous avons élus pour nous représenter.

Vous avez entendu Philippe BOUTTEAU tout à l'heure. Il est ingénieur des travaux publics et il a été élu administrateur en 2020. Il a la charge de la partie « travaux » au Domaine, un poste compliqué qui engage une lourde charge financière ou il n'y a que des coups à prendre et qu'aucun autre administrateur n'a envie d'occuper.

Candidat à sa réélection cette année, il a reçu des lettres anonymes de menaces et d'intimidations graves visant à le dissuader de candidater à sa réélection, pour lesquelles une plainte a été déposée auprès du tribunal judiciaire. Le Conseil de surveillance a été saisi de cette affaire, monsieur BOUTTEAU est ingénieur des travaux publics, son parcours professionnel est parfaitement limpide et avec sa conjointe ils ont fait l'objet d'une forme de harcèlement absolument inacceptable. Nous espérons que les auteurs de ces courriers pourront être identifiés !

Pour ceux qui souhaitent plus de détails sur nos travaux, le rapport du conseil de surveillance figure dans la Sirène et sur le site officiel du Pin.

Merci de votre attention. »

M. BARON remercie les commissaires de surveillance pour le travail fourni et pour les précisions apportées au cours de leur intervention.

Puis il donne la parole à M. BOUTTEAU, administrateur cogérant en charge des travaux.

3.3. Rapport travaux (M. Philippe BOUTTEAU)

« Je vais vous faire un point, si vous le permettez, des gros dossiers concernant les travaux, pour vous informer de leur état d'avancement et de ce à quoi il faut s'attendre pour les années à venir. Je vais commencer par le Gonfaron.

Le Gonfaron, est un dossier qui a été initié en 2020, suite aux inondations de fin 2019. Le Conseil d'Administration avait fait appel à l'époque à un bureau d'études qui s'appelle Hydratec et qui a été chargé de nous proposer des solutions pour que les événements que l'on a connus en 2019 ne se renouvellent pas avec un épisode de pluie similaire.

La première proposition d'Hydratec a été de faire élargir le Gonfaron de 30 mètres de chaque côté, de façon à donner des zones d'épandage. Évidemment, on ne pouvait pas le faire puisque, élargir de 30 mètres de chaque côté faisait disparaître plus de 200 parcelles. Donc cette solution n'a pas été retenue.

La deuxième solution qui nous a été proposée a été d'endiguer le Gonfaron, c'est-à-dire de créer des murs de chaque côté, de façon à ce que le flot soit contenu et ne déborde plus sur les parcelles. C'était un dossier qui permettait de protéger un maximum de sociétaires, donc il a été mené jusqu'au bout, techniquement et administrativement, mais il se trouve qu'un endiguement est, depuis 2021, soumis à l'autorisation par la Communauté d'agglomération Estérel Côte d'Azur.

Nous leur avons donc soumis ce dossier et, après quelques mois d'incertitude, la Communauté d'Agglomération a finalement refusé notre dossier estimant que, lorsque l'on endiguait une rivière, il y avait un risque plus important de dégâts si, par hasard, les digues rompaient lors d'un gros épisode, que ces dégâts seraient plus importants que lors d'une crue plus progressive, et donc cette solution a été refusée.

Il nous restait donc une seule solution qui était de regarder quels étaient les élargissements possibles aux endroits où cela était faisable, en essayant de limiter au maximum les déménagements de sociétaires riverains et de faire fonctionner les modèles hydrauliques, de façon à pouvoir identifier quelles étaient les parcelles qui risquaient encore d'être sinistrées, à quelle hauteur, et celles qu'il faudrait quand même supprimer.

Nous avons donc obtenu un résultat de la part d'Hydratec qui a montré que l'on pouvait protéger la quasi intégralité des parcelles en faisant des élargissements partout où cela était possible et, malheureusement, en supprimant quand même 10 parcelles supplémentaires. Nous avons constaté que ces parcelles, effectivement,

étaient, soit en face de parcelles qu'il fallait protéger, soit à des endroits où il fallait élargir, non pas pour protéger des parcelles en face, mais pour que les bassins d'expansion soient suffisants.

Voilà où nous en sommes dans ce dossier. Le Conseil d'Administration a donc considéré qu'il fallait absolument proposer cette dernière solution techniquement et administrativement possible.

Nous avons pris contact avec les 10 sociétaires qui étaient donc concernés par ce problème de suppression de leur parcelle et, nous leur avons proposé, comme vous l'a indiqué Christian BARON tout à l'heure, soit de quitter le Domaine si c'était leur choix, mais ce n'était pas la volonté du Conseil d'administration bien sûr, soit de choisir un autre terrain ailleurs dans le Domaine qui leur conviendrait pour pouvoir se réimplanter, avec leurs installations.

Nous les avons rencontrés individuellement. Aujourd'hui, sur les 10 associés concernés, 6 ont déjà pris une décision, ont trouvé quelque chose et ont accepté le principe. Les autres sont en train de regarder ce qui pourrait leur convenir. Nous leur avons donné une liste de toutes les parcelles en vente dans le Domaine et ils regardent.

Le Conseil d'Administration a prévu, dans une des résolutions qui est soumise à votre vote cette année (la résolution 17-« rachat et déplacement de parcelles »), le rachat par le Domaine de la parcelle concernée pour permettre aux associés d'acheter une autre parcelle en vente dans le Domaine avec l'argent qu'ils percevront, sans faire de plus-value évidemment sur l'opération et cette résolution propose également un budget de 30 000 € par parcelle pour prendre en charge les frais de déménagement de ces associés. Donc, nous en sommes là.

Au niveau du calendrier, nous avons rencontré une péripétie de dernière minute. Lorsque les états faune et flore ont été terminés au printemps de cette année, il a été mis en évidence des espèces protégées dans le Domaine. Nous avons une renouille, une tortue, un coléoptère, un papillon endémique qui ne se nourrit que d'une certaine plante que l'on trouve dans le Domaine, des chauves-souris aussi. Donc, comme ce sont des espèces protégées, nous devons compléter le dossier par une demande d'autorisation de destruction d'habitats d'espèces protégées et de remplacement de ces habitats. Cela nécessite un petit dossier supplémentaire, un peu d'argent en plus bien sûr, vous le comprenez, et puis d'expliquer donc que toutes ces plantes et ces animaux trouveront un refuge ailleurs dans le Domaine et que nous allons faire en sorte qu'elles ne disparaissent pas.

Je reviens au calendrier, nous devrions avoir un dossier définitif à déposer à l'administration pour une demande d'autorisation de travaux en septembre/octobre cette année. Le délai d'instruction de ce dossier est d'un an, c'est-à-dire que nous devrions obtenir l'autorisation, si elle nous est donnée, en Septembre/octobre 2024.

Pendant le temps d'instruction du dossier, nous allons faire chiffrer les travaux, cette fois définitifs, ce qui nous permettra d'avoir, pour l'Assemblée Générale de l'année prochaine, à la fois j'espère une bonne nouvelle pour l'autorisation administrative qui sera bien avancée et surtout le chiffrage définitif des travaux.

Nous vous soumettrons tous ces éléments et vous déciderez si, finalement, nous faisons ou ne faisons pas les aménagements du Gonfaron. Vous serez informés du coût, et pour le moment, comme le disait Christian. BARON, nous vous annonçons que le budget initial qui était prévu de l'ordre de 3 000 000 d'euros, semblerait pouvoir être respecté. Mais nous verrons tout cela quand nous ferons des appels d'offres et quand nous connaissons le budget définitif. Donc à l'Assemblée Générale l'année prochaine, nous espérons fortement avoir tous les éléments à vous présenter de façon à ce que vous preniez cette décision : on fait ou on ne fait pas, sachant encore une fois que techniquement et administrativement ce qui sera présenté là, est la seule et dernière solution qui est acceptable administrativement.

Je vais vous parler maintenant du PPRIF qui a été brièvement évoqué précédemment. Nous sommes soumis depuis 2015 à un arrêté préfectoral qui nous oblige à prendre des mesures en matière de prévention des incendies de forêt. Ces mesures consistent à couper certains arbres pour différentes raisons, soit parce qu'ils sont malades, soit parce qu'ils menacent de tomber, soit parce qu'ils touchent les arbres voisins à leur cime, soit parce qu'ils sont trop près des mobil-homes ou des caravanes, soit parce qu'ils empêchent le passage des engins de secours sur la route.

Ce PPRIF avait été initié il y a quelques années, mais avec une vitesse extrêmement lente puisque l'on traitait de l'ordre d'un hameau par an. Il y en a 42 à faire, alors on n'était pas au bout. On a décidé d'accélérer le processus l'année dernière et d'essayer de faire en sorte que sur 3 ans nous ayons terminé le traitement complet du Domaine, ce qui nous permettra d'être enfin en règle vis-à-vis de l'arrêté préfectoral de 2015. Pour les marquages, comme nous vous le disions précédemment ont été commencés cet hiver et au printemps et les

premières coupes et les premiers élagages seront réalisés dès l'hiver 2023. Les marquages sont simples, tout ce qui est marqué en rouge va être coupé, tout ce qui est marqué en bleu, va être élagué. Quelle que soit la forme du marquage, des traits, des croix, ou des ronds, c'est la couleur qui prévaut.

Nous avons indiqué aux délégués de hameaux, lors d'une réunion qui a eu lieu il y a quelques semaines, que, évidemment, ces travaux sont obligatoires puisqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral.

Il faut avoir en tête que si nous ne sommes pas conformes au PPRIF et qu'un incendie survient dans le Domaine, les assurances ne manqueront pas de nous faire remarquer que nous n'avons pas pris les dispositions nécessaires et risqueront donc de ne pas prendre en charge les règlements des sinistres aux sociétaires. Nous n'avons donc pas le choix, nous devons le faire et nous ferons tout ce qui a été marqué.

Néanmoins, le Conseil d'Administration a accepté que, à la marge, pour des cas très particuliers, à la fin des marquages, nous puissions nous rendre sur place et examiner s'il y a une possibilité d'adaptation des coupes prévues.

Mais nous ne voulons pas évidemment que l'on nous dise « il ne faut pas couper cet arbre-là qui est chez le voisin parce qu'il fait de l'ombre chez moi » ou « cet arbre là je ne veux pas qu'on le coupe parce que c'est mon grand-père qui l'a planté ». On ne peut pas prendre en compte de telles considérations. Par contre, si un arbre se trouve à 98 cm d'un mobil-home au lieu de 1 mètre tel que cela est prévu dans le Règlement, nous nous interrogerons peut-être sur la nécessité absolue de le couper.

Vous verrez donc que les opérations d'élagage et de coupes vont démarrer fortement cet hiver.

Je vais vous parler maintenant du plan pluriannuel d'investissement que vous avez accepté il y a 2 ans. Je vous rappelle que c'est un plan sur 6 ans pour un montant total de 1 980 000 €, c'est-à-dire à peu près, 330 000 Euros par an.

Pour l'année 2023, nous avons réalisé un montant de 152 000 € de travaux, conformément aux décisions qui avaient été prises, qui nous permettaient d'engager avant l'Assemblée Générale à peu près 150 000 € de travaux et le reste dans le 2^{ème} semestre. Les 152 000 € réalisés concernent essentiellement du remplacement de matériel (débroussailleuse, etc...).

La mise en place de vannes de coupures sur les réseaux d'eau potable qui n'existaient pas, la création de ralentisseurs sur les boulevards, la mise en place de vannes de coupure sur le réseau d'incendie, le rachat d'un véhicule camion benne pour le Domaine, la création d'un 2^{ème} terrain de Padel, la réfection d'un terrain de Tennis et le remplacement de tous les extincteurs.

Ces extincteurs sont très nombreux sur le Domaine et nous avons prévu de les remplacer progressivement en cinq ans. Il nous reste à mettre en place d'autres vannes de coupure sur le réseau d'eau potable. Ces vannes permettent d'isoler des secteurs en cas de fuite. Il faut savoir qu'il y en a très peu dans le Domaine, et quelques fois lorsque l'on a une fuite sur un hameau, 15 hameaux, voire une grande partie du Domaine peuvent être privés d'eau. Donc les coupures sectorielles permettent de réaliser des travaux sans avoir à couper l'eau à tout le monde.

Et puis ce qui reste à faire aussi, c'est la mise en place de différentes caméras de surveillance sur des points sensibles du Domaine. Cela a déjà commencé, mais n'est pas terminé.

Nous avons également prévu un réaménagement de l'entrée du Domaine qui se fera peut-être partiellement puisqu'aujourd'hui, avec le transfert de toute la gestion des dossiers à l'entrée du Domaine, on s'aperçoit que cela fonctionne très bien et que, sur les travaux qui étaient prévus et qui étaient destinés à favoriser les vérifications à l'entrée, il y aura peut-être moins de choses à réaliser.

Aujourd'hui, on entre assez facilement dans le Domaine, même si l'on n'a pas le macaron et la carte de résident. Donc, nous souhaitons renforcer cela, mais nous n'aurons peut-être pas besoin de réaliser tous les travaux prévus. Nous vous en reparlerons.

Le Président me demande de vous parler des coupes d'arbres dans le cadre du PPRIF, suite à l'état des lieux réalisé lors d'un transfert de parts pour vérification de la conformité. Il faut savoir que lorsque vous vendez votre parcelle, il est réalisé un état des lieux. Historiquement, dans ce contrôle, il n'a pas toujours été signalé si des arbres étaient à couper par le sociétaire en application du règlement intérieur. A partir de maintenant, tout cela sera signalé de façon plus précise. Les coupes d'arbres dont les essences ne sont pas acceptables dans le

Domaine, comme les mimosas, les eucalyptus, sont à la charge des sociétaires et ils devront le faire avant la vente de leurs parcelles.

Néanmoins, dans le cadre du PPRIF et du contrat actuel dont je vous ai parlé pour cette année et les deux prochaines années, le Domaine prendra en charge toutes les coupes, y compris les coupes d'essences qui ne sont pas autorisées dans le Domaine, par un souci d'égalité, puisque nous sommes dans une situation où certaines personnes ont acquis une parcelle comprenant des arbres interdits et que cette situation n'a pas été signalée lorsqu'ils l'ont achetée.

Une fois cette campagne terminée, nous reviendrons au règlement selon lequel les essences non autorisées dans le Domaine doivent être éliminées, à la charge du sociétaire.

Je vais vous parler maintenant d'un gros dossier qui arrive, qui est le dossier de réaménagement de la piscine.

Nous avons prévu dans le plan pluriannuel de refaire toute la partie enfants, c'est-à-dire les 2 pataugeoires et le petit bassin enfants. Il faut savoir que pour une raison que l'on ignore, ces bassins n'ont pas de système de vidange. Donc, quand il y a un problème sanitaire, et nous en avons eu un cet été avec la présence d'un Staphylocoque dans un bassin, plusieurs journées sont nécessaires pour traiter parce que l'on ne peut pas purger, c'est très compliqué.

Ces bassins datent, ils ne sont plus très ludiques. Surtout, le revêtement autour des bassins pour les enfants est extrêmement agressif, très granuleux et dès qu'un petit tombe, il se râpe les genoux, les mains. Ce revêtement n'est vraiment pas adapté à la présence de jeunes enfants. Donc, nous avons prévu de refaire complètement cette partie de la piscine.

Il se trouve que nous avons depuis l'année dernière d'autres problèmes. Les racines des pins qui sont encore présents dans l'enceinte de la piscine ou en périphérie, soulèvent les dalles et les canalisations. L'année dernière, nous avons eu une grosse fuite sur le bassin olympique. Nous avons dû la gérer pendant tout l'été parce qu'il n'était pas pensable de fermer ce bassin, et nous avons eu une grosse consommation d'eau par cette fuite.

Cette dernière a été résolue cet hiver, mais en ce moment, nous avons une fuite sur le bassin aquatique due également aux racines des pins qui commencent à soulever tout ce qui est dans l'enceinte de l'espace aquatique. Nous avons également été obligés de supprimer un certain nombre de voiles d'ombrage suite à un problème rencontré sur un poteau. Certains toboggans commencent à être vétustes.

Nous avons donc décidé d'examiner une réfection complète de la piscine. Cette dernière étant le poumon du Domaine -il faut savoir qu'en juillet et août, la fréquentation de la piscine peut atteindre 1 500 personnes. Nous pensons qu'il est opportun que ce projet soit regardé également par la Commission « avenir du Domaine » qui pourra nous accompagner dans les devis et l'examen des propositions qui nous seront soumises. C'est donc un gros dossier qui va démarrer cette année. Bien entendu les travaux ne seront pas réalisés en 2024. Ce projet vous sera présenté à l'assemblée générale 2024, avec tout ce qu'il comportera en termes de présentation et de chiffres.

Je vais également vous parler des réseaux. Nous avons dans le Domaine des réseaux (électricité, alimentation en eau et assainissement) qui sont très vétustes. En ce qui concerne l'assainissement en particulier et l'alimentation en eau, les services techniques passent beaucoup de temps à réparer des fuites.

Alors pour réparer des fuites, il faut d'abord les trouver. Ensuite, il faut ouvrir les routes pour creuser les trous, il faut réparer, reboucher les trous, ce qui fait que notre voirie est parsemée de raccords partout. Et les réseaux continuent à vieillir et il faut s'attendre à ce qu'il y ait de plus en plus de fuites.

Nous avons pensé qu'il était opportun d'essayer de faire réaliser un audit de tous ces réseaux pour savoir ce qui est encore en état et ce qui risque de lâcher dans les prochaines années, de façon à faire plus d'interventions préventives que curatives. Nous avons alors contacté la société VEOLIA qui est la société qui nous amène l'eau à l'entrée du Domaine -vous savez que l'on nous amène l'eau à l'entrée du Domaine, et que c'est nous qui gérons tout ce qui se passe à l'intérieur. Malgré de nombreuses relances par Joël LAVIALLE et moi-même auprès de cette société, il s'avère qu'ils ne sont pas du tout intéressés pour réaliser ce genre de travail. Nous allons nous rapprocher d'un cabinet spécialisé, pour voir s'il est possible de réaliser cet audit des différents réseaux.

Nous avons annoncé dans un Flash, me semble-t-il, que ces opérations risquaient de provoquer une fermeture du Domaine à un certain moment. Je n'ai pas d'éléments concrets aujourd'hui à vous donner. Je confirme que si

on le fait on aura peut-être l'obligation ponctuellement de fermer le Domaine un certain moment, justement parce que, comme je vous le disais tout à l'heure, nous n'avons pas les vannes de sectionnement qui permettent d'isoler le Domaine hameau par hameau, secteur par secteur. Et on ne peut pas travailler, faire des investigations sur les réseaux si ces réseaux-là ne sont pas évidemment fermés.

Il est apparu sur les réseaux sociaux quelques commentaires disant que le Conseil d'administration essayait de profiter de ces travaux pour fermer le Domaine. Ce n'est pas le cas. Nous allons essayer de faire cet audit pour gérer au mieux la vétusté de ces réseaux. Si c'est nécessaire, nous procéderons à des fermetures mais nous allons essayer de l'éviter au maximum. Nous vous tiendrons informés en avance bien entendu, mais il n'y a aucune volonté de profiter de telle ou telle excuse pour vous imposer des choses qui ne sont pas nécessaires.

Je vais terminer par les enrochements, ce que l'on appelle les gabions, qui ont été posés sur la route qui mène à Mounacan, en haut du Domaine après le Gonfaron. C'est un dossier compliqué où il y avait une menace imminente de chute d'un mobil-home et d'une partie d'une parcelle sur la route. Lorsque nous l'avons découvert, le Conseil d'Administration a considéré qu'il devait imposer aux sociétaires de faire les travaux nécessaires pour que, évidemment, cette catastrophe n'arrive pas.

Les sociétaires n'ont pas souhaité le faire, donc nous avons été obligés de demander au tribunal de nommer un expert. Le tribunal a nommé cet expert qui est passé maintenant à deux reprises. La première fois, il a confirmé le danger imminent et nous a demandé de fermer la route, c'est pourquoi la route a été fermée pendant plus de 2 mois au printemps.

Nous avons réussi à obtenir des propriétaires que la partie confortement du mobil-home qui était préconisée par l'expert et l'enlèvement du premier mur soit réalisés. Il reste un 2ème mur et une terrasse qui menacent aussi de s'écrouler. Pour le moment, les propriétaires ne semblent pas vouloir faire de travaux et donc l'expert nous a demandé de réaliser des enrochements, donc des gabions qui ont pour objet, s'il y a un éboulement (ce sera un éboulement de la terrasse et du mur, le mobil-home n'est plus concerné) que celui-ci ne vienne pas couper la route et qu'il n'y ait pas de danger au moment du passages de véhicules et de piétons.

Ces gabions vont peut-être encore rester là quelques mois parce que la procédure judiciaire sera peut-être longue. On a quand même grâce à l'accord de l'expert, réussi à rouvrir le boulevard parce que c'était une vraie contrainte. Les habitants des hameaux concernés dont je suis, faisaient plus de deux kilomètres de détour à chaque fois pour rentrer chez eux et à chaque sortie, donc c'était vraiment très pénalisant.

Les gabions vont donc encore rester probablement plusieurs mois ; il y a une signalisation, il y a des feux rouges. On vous demande de les respecter parce que ce n'est pas toujours le cas. Et si un jour il y a un accrochage, bien entendu, la personne en faute sera celle qui n'aura pas respecté la signalisation. Voilà ce que je pouvais vous dire sur ce dossier.

Notre Président me signale, et il a raison, qu'il y a aussi plusieurs endroits dans le Domaine où nous allons être confrontés au même problème, à savoir des murs de soutènement qui ont été construits sur certaines parcelles et qui se fissurent. Les épisodes climatiques que nous subissons et la mauvaise conception de certains de ces murs provoquent des amorces de rupture, ils menacent de tomber, à certains endroits, sur la voie publique ou sur les mobil-homes en-dessous. Donc, nous sommes en train d'examiner tout cela et un certain nombre de sociétaires seront probablement mis en demeure de réaliser les travaux nécessaires pour remédier à ces situations dangereuses.

Bien entendu, l

e Conseil d'administration s'opposera à toute vente des éventuelles parcelles concernées tant que ces travaux ne seront pas réalisés et qu'il subsistera un danger pour la communauté.

Voilà je vous remercie. »

M. BARON remercie M. BOUTTEAU pour toutes ces précisions dans le cadre des travaux.

Puis il donne la parole à Mme MALBERNARD, administratrice cogérante en charge du Juridique.

3.4. Rapport juridique (Mme Dominique MALBERNARD)

« Dans la commission juridique, le juridique touche de manière tout à fait transverse l'ensemble des sujets qui sont traités au Domaine du Pin de la Lègue. De toute façon, même dans la vie courante, lorsque quand vous

achetez une baguette de pain, c'est déjà un acte juridique puisqu'il y a un acte d'achat et un paiement en contrepartie. Donc autant vous dire que dans le domaine juridique, on ne s'ennuie jamais. Je voulais répondre en liminaire finalement à Monsieur Jean Robert BAUQUIS sur le traitement du personnel et le rassurer puisque tout est largement suivi, d'une part, parce que les salariés sont reçus à un entretien, soit sur leur demande, soit sur notre demande. D'autre part, je précise également que je tiens chaque mois une réunion du CSE au cours de laquelle les élus titulaires, suppléants du CSE sont libres de poser l'ensemble des questions qu'ils souhaitent, et d'ailleurs je les remercie puisque nos échanges sont très transparents, fluides, en toute confiance et surtout très respectueux. Pour ce qui concerne là aussi une observation sur les regards extérieurs qui seraient nécessaires, moi il me semblait qu'ils étaient déjà existants puisque nous avons un Commissaire aux comptes, nous avons un Expert Comptable, nous avons la chance de vous avoir en tant que membres du Conseil de surveillance, et puis, nous vous avons tous, puisque lors de l'Assemblée Générale, évidemment, vous avez la possibilité de tout regarder à nos côtés. Si nous avons oublié quelque chose, pas de problème, on est là pour compléter si c'était nécessaire.

Concernant les contentieux. Je ne peux pas tout vous développer parce que vous allez en avoir assez, très rapidement. Je vais juste m'attacher à préciser de manière tout à fait factuelle, sans aucunement commenter les dossiers en cours. Mon rôle est de vous rapporter les situations précises.

Concernant les contentieux, ceux-ci sont de plusieurs natures et je vais vous les présenter.

1) Les contentieux financiers

Ils représentent une somme globale de 176.110 € dont environ 80 % sont dus au titre des dettes liées à des questions de successions.

Toutes les affaires sont entre les mains d'un avocat de Toulon et suivis rigoureusement par Benjamin. J'en profite pour le remercier chaleureusement.

2) Les contentieux en matière sociale

a) Il s'agit du contentieux à l'encontre de M GIRARDON

Il a sollicité la nullité de sa révocation en qualité de membre du Conseil de surveillance et a demandé 1 € à titre symbolique et 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Le délibéré est fixé au 31 août prochain.

b) Le contentieux à l'encontre de Madame MAYER

Elle a saisi le Conseil de prud'hommes de Fréjus d'une demande de condamnation globale d'un montant de 90.000 €.

Par jugement du 2 décembre 2021, la SCI a été condamnée à payer une somme d'environ 3.500 €.

Elle a interjeté appel de la décision et a sollicité la condamnation aux mêmes sommes que lors de la première instance.

L'affaire est en cours et ne sera sans doute pas jugée avant 2025.

c) Le contentieux avec Monsieur MAYER

Par jugement du Conseil de prud'hommes de Fréjus, la SCI a été condamnée à payer à Mr Thierry MAYER une somme globale de 360.000 €. La condamnation a été notamment basée sur le fait qu'en cours de procédure Monsieur MAYER a évoqué des faits de harcèlement qui avaient été portés à la connaissance de l'ancien président lequel n'a jamais fait état de cette situation auprès des administrateurs.

Naturellement, appel a été interjeté et au titre de l'exécution provisoire une somme brute de 64.760 € a été payée.

Le solde du montant de la condamnation a été séquestré sur le compte CARPA de l'ordre des avocats en attendant le prononcé de la décision à intervenir de la cour d'Aix-en-Provence. Compte tenu des délais très longs devant cette cour, l'affaire ne sera sans doute pas jugée non plus avant 2025.

d) Contentieux à l'encontre de Monsieur HAMEL

Monsieur HAMEL a été engagé en qualité de maître-nageur sauveteur sur plusieurs saisons et son contrat n'a pas été renouvelé pour la saison 2023.

Chaque fin de saison un bilan est réalisé pour procéder à des analyses des différentes situations rencontrées et projeter une réflexion sur la saison suivante.

Monsieur HAMEL a été informé, en novembre, du fait que s'il venait à présenter sa candidature un contrat ne lui serait pas proposé. Le délai a été donné afin de lui permettre de s'organiser pour l'été suivant ce qu'il a fait puisqu'il travaille par ailleurs actuellement.

Il a saisi le Conseil de prud'hommes de Fréjus et il sollicite le paiement d'une somme de 45.000 € à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice moral et financier, de la non-reconduction du CDD saisonnier et 10.000 € au titre du prétendu harcèlement moral subi au cours de la saison 2022.

L'affaire sera appelée sur une première audience le 5 octobre prochain.

Aucun commentaire ne sera fait sur cette affaire.

Je profite de ce sujet pour rappeler aux associés que les discussions prises font l'objet de discussions entre les administrateurs et d'un vote. Nos débats sont parfois animés mais mais seul un vote majoritaire peut être appliqué.

3) Les contentieux en matière de construction

Sur la route menant au haut du Domaine, vous avez pu constater l'installation de gabions sur la route.

Il est apparu qu'un mobil-home risquait de s'effondrer entraînant, d'une part, un risque important pour le couple y résidant mais aussi, d'autre part, pour toute personne passant sur la route.

Nous avons demandé amiablement aux sociétaires de cette parcelle de faire les travaux ce qu'ils ont refusé de faire. Nous avons donc été contraints de saisir le tribunal judiciaire aux fins de solliciter la désignation d'un expert judiciaire en mars dernier.

Une première réunion d'expertise a été organisée le 5 mai dernier. L'expert a constaté que les risques de chute étaient réels et probables et que la sécurité des personnes était menacée.

Il a demandé la mise en place des gabions sur la route afin de la sécuriser et a demandé aux sociétaires de faire les travaux par toute une série de mesures.

Une partie de ces travaux a été effectuée et nous n'enlèverons les gabions que sur autorisation de l'expert. L'affaire suit son cours.

Nous profitons d'ailleurs de cette présentation pour vous rappeler qu'une attention particulière sera apportée lors des transferts de parts sur les murs de soutènement lesquels devront être confortés avant toute cession si le service technique l'estime nécessaire.

4) Contentieux en matière d'assurance

À la suite d'un désaccord avec la compagnie d'assurance AXA, une procédure judiciaire a été initiée fin 2021, pour obtenir une indemnisation d'environ 285.000 € pour violation du devoir d'information et de conseil dans la couverture de notre contrat d'assurance.

L'affaire est fixée au 5 octobre prochain pour plaidoirie.

5) Informations complémentaires

a) Licenciements récents

À la suite d'événements que le Conseil d'administration a considéré comme relevant de fautes graves, le licenciement de 2 salariés a été notifié cette semaine, notamment celui de Monsieur MORISS.

Aucun commentaire ne sera fait, outre le fait que l'on ne se sépare jamais d'un collaborateur à la légère surtout s'il est en charge de la sécurité et en pleine saison. Néanmoins, il est nécessaire parfois de tirer des conséquences pour permettre la sécurité de tout un chacun au sein du Domaine.

b) Enfin compte tenu des départs de Thomas en charge du contrôle des parcelles pour la conformité lors des sessions, nous vous demandons d'être patients puisque le temps du recrutement va forcément ralentir notre process.

Je vous remercie de votre écoute. »

M. BARON remercie Mme MALBERNARD et donne la parole à Mme RADCLIFFE, la plus française des anglaises, administratrice cogérante en charge de l'animation et des relations avec les anglophones.

3.5. Rapport animations (Mme RADCLIFFE)

« Bonjour Mesdames et Messieurs,

Nous sommes très heureux de l'accueil et l'appréciation que vous avez fait au sujet des nouvelles initiatives concernant les animations pour tous, que j'ai reçu cette année. Merci encore de ce retour et de vos encouragements.

Nous continuerons à aller de l'avant. Les suggestions et les idées sont toujours bienvenues et maintenant il y a CAD, comité avenir du domaine, dont je suis membre, prêts à étudier l'ensemble des projets avec pour l'avenir du domaine dans tous les sens du terme.

Je suis membre du Conseil d'administration maintenant depuis quatre ans, et j'ai bien choisi mon moment pour le devenir. Tutelle, inondations, covid, imposition de taxes quelque peu turbulentes. Rien ne m'a, ne nous a, été épargné.

Bien qu'il me reste encore deux ans de mandat, je vous annonce que je me retirerai lors de la prochaine Assemblée Générale, et ce avec beaucoup de regret, mais avec le sentiment du devoir accompli.

C'est pourquoi je voudrais profiter de cette occasion pour exprimer calmement, comme je sais que je le ferai avec trop d'émotion l'année prochaine, mes remerciements et ma reconnaissance à mes collègues. Ces personnes qui n'ont pas eu peur de prendre les décisions qui peuvent ne pas toujours être populaires mais toujours décidées avec un seul but : assurer la pérennité du Domaine.

M. Christian BARON, qui m'a encouragée, avec un certain acharnement je dois le reconnaître, à rejoindre le CA. Je suis heureuse qu'il l'ait fait.

Il a, comme tous mes collègues devenus amis, toujours été disponible pour le bien du Domaine et a travaillé sans relâche pour que le Domaine soit, à nouveau, sur une base financière stable.

M. Philippe BOUTTEAU, sans qui nous serions vraiment dans la panade, mais avec son expertise et son implication infatigable dans l'amélioration du Domaine, surtout dans les futurs travaux liés au Gonfaron, certainement après tant d'années de négligence.

M. Michel HOLLE, qui a mis en œuvre l'exercice d'incendie très réussi de cette année, qu'il s'efforçait de faire depuis un certain temps, et son expertise inestimable en matière de sécurité incendie et de secours.

M. Pascal TEITE, qui, malgré nombre d'engagements, ne ménage pas ses heures, toujours dans le calme, la pondération et faisant preuve d'une diplomatie toute militaire.

Et enfin, Dominique MALBERNARD que nous pourrions appeler Maître mais que appelons tout simplement Dominique. Elle qui sait bien que ce que peut être le travail d'administrateur, a décidé de revenir au bercail, apportant avec elle sa précieuse expertise d'avocate, son calme et son franc-parler.

Merci également à nos épouses et époux pour le soutien et leur patience et je remercie aussi tous les membres de notre équipe au mas. S'il vous plaît, applaudissez fortement.

Merci pour votre écoute. Bonne fin de ce séjour. »

M. BARON remercie Mme RADCLIFFE et donne la parole à M. TEITE, administrateur cogérant en charge des Délégués de hameaux et de la sécurité.

3.6. Rapport sur la sécurité et sur les Délégués de hameaux (M. TEITE)

« Bonjour à toutes et tous, Chers associés, Chers amis, Hello, everybody,

Je vais aborder 3 thèmes, la sécurité, les délégués de hameaux et la commission avenir du Domaine. Je terminerai par une annonce personnelle.

1 - SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES

En ce qui concerne l'exercice 2022 :

- Une mise à jour des notices et modes de fonctionnement a été effectuée ;
- Tout le personnel affecté au service de sécurité doit porter obligatoirement une tenue personnalisée bien distincte et reconnaissable de tous ;
- Des contrôles aléatoires seront effectifs à l'entrée et dans le Domaine ;
- Attention au stationnement des véhicules qui parfois gênent les issues de secours ;
- Sous l'impulsion de mon prédécesseur Alexandre SCARLATELLA, un gros effort financier a été consenti à la visio sécurité des lieux de regroupement et les points sensibles :
 - 30 des 40 caméras sont opérationnelles
 - La structure de visualisation et de traitement des images fonctionne ;
 - Les 10 dernières caméras devraient être installées au plus tard le 15 septembre 2023 ;
 - A l'issue du déploiement la société Axion Network effectuera la déclaration à la CNIL et la Préfecture pour les nouvelles installations.
- 4 ralentisseurs devant laisser passer des mobil-homes ont été installés aux points sensibles ;
- Un film ludique de courte durée sur la sécurité au Domaine devrait être diffusé au cinéma avant la projection du film (remerciements à M. Jean-Paul PESTY) ;
- En cas d'incivilité, de trouble du voisinage contactez la loge qui est la tour de contrôle du Domaine H24 au **07 78 48 54 55** ou **04 98 11 84 40** ;
- Sur les grands axes des caméras seront installées pour détecter les incivilités liées aux dépôts d'ordures.

2 - DELEGUES DE HAMEAUX

La réunion d'information annuelle s'est tenue le 04/07/2023 avec pour ordre du jour :

- La question du sens unique de circulation dans certains hameaux ;
- Rappel sur le PPRIF ;
- Le retour d'expérience de l'exercice d'évacuation du Domaine imposé par la Préfecture (Rôle et place des DH) ;
- Le retour d'expérience de l'exercice incendie organisé par le Domaine ;
- Rappel sur l'intérêt des adresses fonctionnelles pour le bénéfice de tous les sociétaires (vous voulez contacter le délégué de votre hameau, par exemple le Castelet dhcastelet@gmail.com) ;
- Ventilation au 01/07/2023 du listing des nouveaux arrivants au Domaine ;
- Adoption d'une nouvelle procédure d'enregistrement des demandes de travaux.

Bouteille à la mer, à ce jour environ 58 % des hameaux sont pourvus d'un délégué. Merci de votre engagement.

3 - COMMISSION « AVENIR DU DOMAINE »

En liaison avec Jane, la première réunion d'échange et d'organisation de cette commission s'est tenue le 06/07/2023 (la dernière date du 10/08/2023).

- Désignation des fonctions (président François LEGRAND, secrétaire) ;
- Méthodologie de travail (échange des coordonnées, rédaction d'un compte rendu à l'issue de chaque réunion, catégorisation des thèmes en 7 axes) ;

A l'issue de mon intervention je cèderai la parole au président de la commission pour une rapide présentation.

ANNONCE PERSONNELLE

Par souci de transparence vis-à-vis de vous, à date, ma situation familiale, semi professionnelle ainsi que ma sphère associative a évolué. Je n'irai donc pas au-delà de l'Assemblée Générale 2024 en tant qu'administrateur et co-gérant du Domaine. A savoir que c'est un choix personnel.

A l'époque, nous avons connu beaucoup d'évènements, de travail conséquent et puis après il faut reconnaître que la charge de travail a été significative. Et toujours dans un souci de transparence, je l'ai toujours revendiqué, je vous l'annonce aujourd'hui. Je vous remercie de votre considération et sachez que nous sommes vraiment toujours aussi déterminés. »

M. LEGRAND, Président et secrétaire de la commission « avenir du Domaine se présente :

« Bonjour à toutes et tous, je vais faire très court donc je me présente, François LEGRAND, Acassi, au Pin de la Lègue depuis 1964.

Je connais bien le domaine et je suis effectivement très content de prendre la présidence de cette Commission « Avenir du Domaine ». Comme cela avait été annoncé dans un Flash du mois de mai, notre objectif va être de collecter des informations auprès de vous tous, nous sommes une dizaine de personnes de 17 à 67 ans, et l'objectif n'est pas que nous fassions tout tous seuls.

Nous allons vous solliciter et nous sommes en train de mettre en œuvre justement des moyens pour vous permettre de lancer vos projets, de nous les communiquer et la Commission aura pour objectif de fédérer ces projets, les synthétiser si nécessaire, de les présenter une fois qu'ils seront construits avec vous et au sein de la Commission, au Conseil d'administration qui pourraient être amenés à être proposés sous forme de résolution. Comme il a été dit aussi, le 2^{ème} rôle de la Commission c'est de pouvoir travailler sur des sujets que nous confie le Conseil d'administration.

Il a été cité effectivement le cas de la piscine, notamment le reboisement d'une manière générale, mais celui de la piscine en particulier, et nous commençons à travailler sur le sujet. Des sociétaires, un sociétaire en particulier, a déjà manifesté son intérêt, d'autres sont en train de le faire, donc nous allons effectivement travailler sur ces sujets de manière collégiale.

Voilà, donc dans un prochain Flash, vous aurez toutes les informations nécessaires pour lancer et nous communiquer vos projets et nous y travaillerons du mieux possible, afin que tout ceci se concrétise le plus rapidement possible.

Il y aura 6 axes, l'animation, tout ce qui va être statutaire et règlementaire, les travaux, les propositions de services auprès des sociétaires, l'aménagement et la structuration des espaces publics et enfin un thème communication. Ces 6 axes se dérouleront sur 3 temporalités à savoir le court terme, le moyen terme et le long terme. Cette commission sera à votre disposition pour recueillir vos projets et vos idées. Merci beaucoup ».

M. BARON remercie M. TEITE et M. LEGRAND.

Puis il donne la parole à M. HOLLE, Administrateur cogérant en charge de la sécurité incendie et des secours.

3.7. Rapport sur la sécurité incendie et les secours (M. HOLLE)

« Bonjour à toutes, Bonjour à tous.

En ce qui concerne la sécurité incendie, la saison estivale 2022 s'est très bien passée, malgré la sécheresse et le manque d'eau dans le sud.

Pour l'année 2023 :

Nous avons réalisé, en accord avec les autorités administratives, Préfecture, Mairie, Sapeurs-Pompiers et police un exercice d'évacuation de l'ensemble du domaine le 14 juin au matin.

Je vais vous relater rapidement le déroulement de cet exercice.

- Un incendie se déclare à la Bouverie sur la commune de Roquebrune sur Argens, poussé par le vent ce dernier se dirige sur le Domaine du Pin de la Lègue.
- A 07h30 : Appel du PC de crise de la Mairie de Fréjus qui nous demande de se préparer à évacuer le domaine.
- À 08h25 : appel du PC de crise pour nous informer que le feu progresse en direction du Pin de la Lègue.
- À 08h40 : Le personnel du domaine est en poste aux issues de secours à utiliser : Amiradou-Calabrun-Bourdigas.
- « Les issues de secours : Tousco-Damiseu- loge (entrée-sortie) et Gardiette donnant sur la route départementale 4 ne peuvent pas être utilisées car le feu vient de ce côté ».
 - Diffusion du message de pré-alerte et message indiquant les issues à emprunter.
- À 08h55 : sur demande du PC de prise de la Mairie « évacuation du domaine ».
- Déclenchement des sirènes pour évacuation.
- Le point de rassemblement est situé à la base nature de Fréjus ou un enregistrement des personnes évacuées est réalisé.
- À 09h26 : 550 véhicules ont évacué via les 3 issues de secours.
- À 09h35 : Domaine évacué totalement, soit 40 minutes pour évacuer le Pin.

L'exercice s'est très bien déroulé et les personnes présentes ont bien joué le jeu, sauf un certain nombre qui ont quitté le Pin avant le déclenchement de l'alarme sous prétexte qu'ils avaient rendez-vous chez le médecin.

Cet exercice a permis de constater quelques problèmes qu'il y a lieu de rectifier aussi bien au niveau du Domaine que de la Mairie.

Après l'exercice terminé, un débriefing a eu lieu au Pin avec notre personnel et ensuite nous nous sommes rendus à la Mairie de Fréjus pour également participer à un débriefing de la cellule de crise.

L'adjoint au maire chargé de la cellule de crise nous a demandé de remercier l'ensemble des personnes du domaine qui ont évacué.

Il ne s'attendait pas à un si grand nombre de personnes présentes au Pin, nous lui avons répondu « et, ce n'est pas la pleine saison ».

Le Conseil d'administration remercie également les participants.

Le même jour, le 14 juin après-midi, nous avons procédé à un exercice incendie avec le personnel technique, notre véhicule incendie et les sapeurs-pompiers de Fréjus.

Exercice qui s'est très bien déroulé également.

Nous avons d'excellents contacts avec les Sapeurs-Pompiers de Fréjus, et, tout au long de l'année ces derniers nous sollicitent pour venir au sein du domaine procéder à des exercices incendie avec leur personnel.

Comme chaque année en juillet et août, j'organise des exercices de secours à personne à la piscine avec les maîtres-nageurs et les surveillants de baignade.

Le 22 juillet, j'ai également organisé une formation sur l'utilisation du défibrillateur cardiaque. Je remercie vivement les personnes présentes à cette formation.

Afin de rassurer certains sociétaires, je tiens à vous préciser que j'ai demandé à Monsieur Joël LAVIALLE, Directeur des services d'effectuer une visite du chemin en terre d'évacuation à la sortie Amiradou, ce qui a été fait, et a permis de constater que ce chemin est absolument praticable en cas d'évacuation.

Pour terminer, je vous rappelle qu'il est impératif que vous preniez connaissance du livret d'accueil du Domaine et des consignes à appliquer en cas d'incendie, évacuation et secours à personne.

Il faut également que vous mettiez un plan du domaine dans votre véhicule.

Information importante :

Nous demandons aux personnes ayant un handicap : mobilité réduite, malentendante, malvoyante, personne ayant un problème médical important ou ayant des difficultés à se déplacer, d'en informer l'Administration dès leur présence au domaine afin que nous puissions les prendre en charge lors d'un incendie ou d'une évacuation.

Je compte sur vous pour relayer ce message auprès des personnes que vous connaissez.

Je vous rappelle également compte tenu de la sécheresse actuelle qu'il faut être très vigilant sur les risques d'incendie.

Dernière information à vous faire :

Le mercredi 6 septembre auront lieu des essais de sonorisation qui dureront soit une demi-journée soit une journée entière, nous aurons peut-être besoin des délégués de Hameau ou des sociétaires.

Je vous remercie de votre attention et vous souhaite un agréable séjour au Pin de la lègue. »

M. BARON remercie M. HOLLE et donne la parole aux associés et ayants droits qui souhaitent poser des questions.

4 – Interventions des associés – Questions/réponses :

4.1. M. Jean-Paul PESTY (Cascaveu 1 – NG : 283 - Président de l'Amicale) :

M. PESTY :

« Bonjour à tous. Jean-Paul PESTY, Président de l'Amicale et associé indéfiniment responsable des dettes de la SCI comme vous tous ici présents. Pouvez-vous nous rappeler où en est la procédure du Domaine auprès du tribunal administratif à propos de la taxe de séjour ? 700 associés attendent des nouvelles. »

M. BARON :

« Comme je l'ai indiqué lors de mon intervention sur la taxe de séjour, dès le 19 décembre 2021, nous avons adressé un courrier recommandé à la Communauté d'agglomération « Estérel cote d'Azur » et l'office de tourisme de la ville de Fréjus contestant les montants qui nous ont été imposés forfaitairement pour les années 2019 à 2022, qui de mémoire, doivent représenter à peu près plus de 700 000 €.

Nous nous sommes rencontrés le 20 juin 2023. Nous espérions trouver plus ou moins un accord, c'est ce que l'on avait cru comprendre au départ de l'intervention du conseil de la ville de Fréjus. Or il n'en n'était rien. Notre avocat a rappelé que le délai de 6 mois pour répondre à notre réclamation ou pour trouver un accord était presque forclos. Nous allons dès début septembre, j'en ai eu la confirmation par Maître Nahon avant le début de l'Assemblée Générale, porter l'affaire devant le tribunal judiciaire de Draguignan »

M. PESTY :

« Puisque le domaine envisage de rembourser les 700 associés qui ont fait l'avance de 400 000 € depuis 2 ans, si le domaine gagne cette procédure, comment le Domaine envisage de rembourser ces 400 000 € s'il perd cette procédure ? »

M. BARON :

« Il doit y avoir erreur d'information. Jamais le Conseil d'administration, par ma voix puisqu'il s'agit de finances, n'a abordé le fait que nous allions rembourser la taxe forfaitaire de séjour.

Je rappelle que depuis qu'elle a été instituée, n'ont payé la taxe de séjour que les personnes qui n'ont pas de taxe d'habitation. Jusqu'en 2019, nous étions 2404 à la payer pour un montant forfaitaire de 72 €. Ce montant est passé à 92 euros et c'est lorsque nous avons été assujettis individuellement à la taxe d'habitation que ceux-ci nous ont imposé un calcul forfaitaire pour les personnes qui ne payaient pas de taxe de séjour.

Donc le montant sera remboursé si nous gagnons, déduction faite des honoraires. Mais en plus il y aura des majorations pour retard. »

M. PESTY :

« Alors comment se fait-il que Maître NAHON ait, dès à présent, fixé un montant pour récupérer cet argent ? »

M. BARON :

« C'est très simple, ça correspond au montant qui a été versé de 2019 à 2022. Ce montant correspond réellement aux virements qui ont été réalisés dans la SCI pour avance et compte des associés concernés. »

M. PESTY :

« Et pourquoi seulement les 700 associés concernés doivent supporter les frais de justice et d'avocat ? »

M. BARON :

« Je l'ai annoncé tout à l'heure. Je vous ai précisé que les statuts, dans un article, le 11 me semble-t-il, prévoient que les charges doivent être réparties pour intégralité à l'ensemble des associés. Or, je rappelle que la taxe de séjour n'est pas un impôt qui concerne l'ensemble immobilier de la SCI.

La taxe de séjour a été payée par les associés concernés.

Le fichier nous a été transmis, je vous l'ai indiqué tout à l'heure, lors d'une réunion et après, leur mode de calcul, moi je sais que nous n'en n'avons pas la preuve mais, j'espère que vous aurez l'obligeance de me croire, ainsi que les personnes qui étaient présentes lors de cette réunion, ce sont eux qui ont fixé la base, au départ sur 721 personnes, puis 686 personnes.

Je rappelle quand même que s'ils n'avaient pas porté le montant forfaitaire de la nuitée à 0,66 €, en maintenant les formules de calculs appliquées en 2021, le montant aurait baissé.

Cela n'a pas été fait, je vous dis pourquoi. Ils s'attendaient à un montant plus fort. Je vous rappelle que la taxe forfaitaire de séjour payée par l'ensemble des personnes qui louent leur habitation, leur mobil-home, les hôtels, servent à financer le budget animation jeunesse de la ville de Fréjus. Donc nous n'y sommes pour rien si les calculs ont été modifiés unilatéralement. »

M. PESTY :

« Comment ont été comptabilisées ces sommes ? Est-ce que ce sont des recettes d'une certaine manière ? »

M. BARON :

« Je l'avais déjà dit lors d'une précédente question, il ne faut pas confondre charges et dépenses.

Quant à une différence des deux, nous avons un résultat positif ou négatif, comme je vous l'avais annoncé à l'exercice 2022 une perte de 54 320 €.

Vous constaterez que vous avez un poste qu'on appelle « actif circulant » et qui reprend l'ensemble des dettes des associés et des tiers. L'ensemble des dettes au 31 décembre, auxquelles s'ajoute la participation occupants et la participation de votre facturation d'eau.

Donc la taxe forfaitaire de séjour n'est pas une charge, c'est simplement une facturation qui nous est adressée, charge après à la SCI, à tort de la recouvrer auprès des associés concernés.

Il faut être confiant, notre avocat Maître Nahon avec qui j'ai été en contact dernièrement, nous propose ses commentaires et la rédaction de la requête.

Pour 2023 la SCI n'est plus collecteur, d'abord elle ne l'a jamais été, ce sont les propos que nous avons tenus auprès de la ville de Fréjus et l'office de tourisme lorsque nous les avons rencontrés.

Nous avons dû, dans la confirmation de cela, envoyer un courrier recommandé pour être sûrs qu'ils nous avaient bien écoutés. Dès le 10 juillet, ils nous ont confirmé que nous n'étions plus collecteurs ce qui veut dire que, concrètement, en 2024 les associés qui ne payent pas de taxe d'habitation ne seront pas soumis à la taxe de séjour.

Il n'en reste pas moins que les personnes qui louent leurs installations à titre onéreux doivent s'acquitter eux-mêmes en allant soit à l'office de tourisme, en se connectant sur le site de l'office de tourisme pour payer la taxe de séjour. Le courrier que nous avons reçu prévoit une notice explicative. Le courrier ainsi que les modalités de déclaration de paiement ont été affichés sur tous les panneaux d'affichage.

Le problème, parce que nous avons quand même des échos d'associés, c'est que certains associés qui louent sont allés eux-mêmes se renseigner sur la taxe de séjour auprès de la mairie et par moment trop d'information tue l'information. Pourquoi avons-nous été collecteurs et pourquoi sommes-nous concernés ? C'est parce La ville de Fréjus est interpellée car elle voit de nombreuses annonces de location et considère à tort que l'ensemble des associés est concerné.

Le problème c'est que les gens vont à l'office de tourisme citer leur cas, donc le but de l'office de tourisme c'est d'avoir de l'argent. Donc ils font les déclarations mais je tiens à préciser que nous avons été classés à 0.66 euros mais nous ne sommes pas un PRL classé, donc ils ne peuvent pas nous appliquer un montant supérieur. Nous sommes vraiment dans la dernière catégorie du prix de la nuitée. Pour être classé, il faut avoir payé un organisme indépendant. La SCI ne l'a jamais fait. Il faut que les gens qui vont se renseigner fassent attention à ce qu'ils disent. Nous ne sommes pas classés, c'est le dernier montant qui s'applique, point barre. »

MME MALBERNARD :

« Je voudrais juste préciser que la mairie, pour des raisons qui nous échappent, continue de diffuser une information contraire. Nous ne sommes plus collecteurs, vous devez faire vos déclarations vous-mêmes, quoi que vous dise la mairie, reportez-vous s'il vous plait à la lecture de leur lettre qui a été affichée partout. Elle parle d'elle-même, merci. »

M. PESTY :

« Merci. Je voudrais profiter du micro pour annoncer que le 15 août au matin à 10h00, on organise une matinée « Domaine propre » devant la bibliothèque, pour ceux qui sont intéressés. Voilà merci. »

M. BARON remercie M. PESTY et donne la parole à l'intervenant suivant.

4.2. M. Michel DELRUE (Valengo 07-NG 388) :

M. DELRUE :

« Mesdames, Messieurs, Bonjour. Je ne devais pas parler de la taxe de séjour mais j'en parle quand même. Plus j'ai des informations, plus je comprends et plus j'ai les informations et moins je comprends. (à suivre...) »

Je vais continuer sur autre chose sur notre vie au Domaine. Michel DELRUE, je suis à Valengo, je suis venu au Domaine voilà 12 ans maintenant et j'y suis venu pour vivre autrement. Mais vivre autrement pour moi c'est... accessoirement la question que je voulais poser, c'est me passer d'internet en permanence sur ma parcelle... Donc ma question est simple, qu'en est-il des espaces WIFI ? » pour que je puisse accéder à Internet de temps en temps en cas de grande nécessité...

M. BARON :

« Je vais parler sous la responsabilité de Benjamin, si j'ai bien appris ma leçon. Nous avons un problème important cette année avec internet. Nous avons changé de fournisseur pour prendre un des plus grands du marché qui s'appelle SFR, ce qui nous a permis d'augmenter le débit de la fibre pour nos services administratifs mais en même temps de diviser l'addition par deux. »

Le problème c'est que, avec la faillite de notre opérateur historique qui disposait de l'ensemble des informations concernant le maillage informatique, nous avons été perdu. Donc, un audit a été réalisé pour internet notamment, Osmozis n'a pas été référencé. Lorsque l'on a voulu le mettre en marche, ça a marché quelques temps, puis tout d'un coup nous avons connu une rupture totale.

Benjamin Blouin, très compétent dans tous les domaines, notamment l'informatique, est intervenu auprès des différents prestataires de service et il s'en est suivi une bataille « ce n'est pas moi c'est l'autre, ce n'est pas lui c'est l'autre » ...

Çela a duré un certain temps, tout d'un coup Osmozis a de nouveau fonctionné et est de nouveau en panne. Le débat s'est de nouveau poursuivi. Pour finir, on a réussi au niveau de la société Osmozis grâce à Benjamin

BLOUIN et notamment avec l'intervention de Dominique MALBERNARD, qui a réussi à avoir des gens vraiment compétents et des pointures au niveau de l'informatique. Il s'avère que les personnes n'étaient pas des programmeurs informatiques, ce qui fait que tout ce beau monde s'est réuni en visio-conférence et le problème a été résolu.

Maintenant Osmozis remarque, on a simplement un problème WIFI au niveau du mas administratif. Il s'avère que notre opérateur s'est aperçu que l'accès à Internet que nous donnions aux associés au mal administratif, n'était pas sécurisé. C'est-à-dire qu'on peut avoir quelques problèmes. Un audit a été fait. Du matériel nécessaire doit être acheté, pour sécuriser la ligne internet. Voilà, normalement tout fonctionne bien. Benjamin est ce que j'ai tout dit ? Merci. »

M. DELRUE :

« Pas seulement au mas administratif, au point 4 également à la poste, ça ne marche pas non plus. »

M. BARON laisse la parole à Benjamin BLOUIN :

M. BLOUIN :

« Bonjour Monsieur DELRUE. La borne 4 ne fonctionne plus depuis un certain nombre d'années. C'était une demande d'Osmozis de supprimer l'accès gratuit que nous avons mis en place à la poste mais il me semble que la borne 4 ne fonctionne plus depuis 2 ou 3 ans. Normalement, vous avez un hotspot Osmozis qui fonctionne vous donnant une demi-heure toutes les 6 heures en vous connectant par SMS. Il faut sélectionner le hotspot café. »

A la rentrée, on va prendre contact avec EASY SOFT pour remettre en fonction le mas administratif. »

M. DELRUE remercie Benjamin et poursuit :

« Le panneau de la piscine ne reprend pas La date de l'Assemblée Générale d'aujourd'hui. Est-ce normal ? Est-ce réservé pour les animations le panneau de la piscine ? J'ai essayé de me renseigner sur ce panneau, comme je n'avais pas internet, pour savoir à quelle heure était notre AG de ce jour. »

M. BARON :

« C'est sûrement un oubli. Il faut savoir également que ce panneau est en fin de course. On doit réfléchir à l'achat d'un nouveau panneau sûrement bi-face, mais le coût nous paraît exorbitant puisqu'un premier devis indique un coût de 21 000 €. Donc pour l'instant on maintient. »

M. DELRUE :

« Au niveau des mises à jour, c'est pareil pour le site du Pin. »

M. BARON :

« Je vous l'ai annoncé tout à l'heure que notre opérateur avait fait faillite. Nous avons terminé de faire des audits différents pour savoir quelle société nous voudrions charger de refondre les logiciels de gestion qui sont très importants.

Le choix a été fait. Le conseil a pris une décision, vous l'avez lu dans le Flash, celui-ci devrait être opérationnel au premier juin. Il est actuellement suivi naturellement par le Conseil d'administration, mais surtout notamment par Benjamin Blouin et Joël Laviaille. Au niveau des dernières informations que nous avons eues, nous avons déjà précisé une préfiguration du futur site parce que, également, tout cela sera revu pour le rendre plus interactif, plus moderne et plus informant. »

M. DELRUE :

« Je voulais surtout parler aussi du contenu du site. L'administrateur démissionnaire au 30 mai est toujours inscrit sur le site. Aurélie et Thomas sont encore sur le site. Après je me demande quelques fois si le site est efficace, actualisé, si on peut aller dessus, et comme je n'ai pas internet je ne vais pas souvent dessus. »

Mme MALBERNARD :

« Effectivement, tout est perfectible et concernant le départ d'un administrateur, juridiquement, il sort à la date de l'Assemblée Générale, c'est-à-dire aujourd'hui. Concernant les autres personnels, cela doit être mis à jour. Merci d'attirer notre attention sur ce point-là qui nous avait échappé. »

M. DELRUE :

« Parce que le Pin me concerne et puis j'aime bien regarder, suivre l'actualité et puis voilà, j'essaie de faire avec. Pareil pour le cinéma, vous ne faites plus de programme papier maintenant, c'est très bien, ça fait des économies... (M. BARON « oui on le fait ») oui, un petit peu mais pas en grande quantité comme avant.

J'ai eu quelques soucis de durée des films qui n'étaient pas celle qui était écrites (indiquée aussi sur le site), donc lorsque l'on dépose des enfants et qu'on va les chercher à la fin du film, c'est délicat car ils sont seuls durant l'attente de mon arrivée. Pareil pour le film en anglais, n'est-ce pas Jane ? les gens étaient surpris en y allant, le film était uniquement en anglais sans sous-titrage, (Fast and Furious le 7) donc c'est un peu compliqué, (les enfants sont repartis de suite) et la venue de Franck DUBOSC le mardi 16 août, c'était écrit sur le site pendant longtemps et ça vient d'être corrigé (alors que Frank DUBOSC venait non pas le mardi 16 mais le mercredi 16).

Merci beaucoup et bonne continuation. ... et j'ai oublié aussi de dire « François (président de la commission « avenir du domaine ») que j'ai l'honneur de faire partie de la commission « Avenir du Domaine ».

M. BARON remercie M. DELRUE et donne la parole à l'intervenant suivant.**4.3. M. Dominique LARRIEU (Castelet 01 - NG 906) :**

« Mesdames, Messieurs, Bonjour, je crois qu'il faut faire court. Alors je vais poser une seule question à Monsieur Boutteau. J'ai entendu dans son intervention qu'il était prévu un plan de travaux pluriannuel, ce qui est tout à fait compréhensible.

Le Domaine vieillit beaucoup, enfin... Il vieillit à son rythme et pas tant que cela puisque l'on ne voit pas de désordre apparent. Mais tout ce qui est en surface peut être fait au coup par coup, par contre ce qui est dessous, ce serait quand même bien de le faire d'un coup d'un seul, parce qu'il y a plusieurs réseaux, et quand on aura défoncé les routes pour changer l'assainissement, ce n'est peut-être pas plus mal de faire en même temps l'eau et s'il y a quelque chose d'électrique dans le coin, de façon sécurisée, le faire aussi.

Cela veut dire que ça va être un gros désordre, mais une fois, alors qu'avec la politique des rustines qui pourrait être tentante parce que l'on peut échelonner dans le temps et le payer chaque année un peu, des rustines ça ne s'arrête jamais, ça coûte une fortune et ce n'est jamais réparé. Mon idée était la suivante et je vous la soumetts, c'est de voir s'il est envisageable de faire des travaux énormes d'un seul coup, financer avec un emprunt énorme d'un seul coup qui s'amortira plus vite que les nouveaux équipements ne vieilliront.»

M. BOUTTEAU :

« Merci pour votre question. Je pense que c'est exactement ce que je disais tout à l'heure, il faut que l'on y voit clair pour ces réseaux qui sont vétustes, qui sont vraiment établis avec tout un tas de matériaux différents, on a du PVC, de la fonte, de l'acier etc...

Je pense et j'espère que l'on arrivera à faire cet audit qui nous permettra d'avoir une situation exacte de l'état de ces réseaux. Après, il faut savoir que refaire l'intégralité des réseaux dans le Domaine, coûte environ 15 à 20 000 000 d'euros. Comme vous le disiez, c'est un très gros budget. Je ne pense pas que l'on puisse faire cela en une seule fois. Je ne sais pas si c'est nécessaire de le faire, je ne le crois pas non plus, mais je pense qu'il y a des secteurs qui seront obligatoires et puis d'autres qui pourront encore tenir pas mal de temps.

Il faudra aussi que l'on continue à réaliser des sectionnements de secteurs de façon à pouvoir intervenir à un endroit sans être obligés de couper l'eau et l'assainissement de tout le monde. Tout cela nécessite que l'on ait une vision claire de l'état des réseaux en sous-sol, ce qui est compliqué. Dans un premier temps, nous allons essayer de faire réaliser cet audit, puis nous vous dirons exactement ce qu'il en est, ce que l'on en pense et de quelle façon nous procéderions.

C'est un gros projet. Evidemment, s'il s'avérait que l'on se lance dans un projet à plusieurs millions d'euros, il va de soi qu'il faudra aussi que l'on discute en même temps de son financement. Il y a des choses que l'on peut amortir sur 10, 15 ans, les réseaux en font partie.

Par contre, il y a des travaux que l'on ne peut pas amortir et pour le moment, et je parle sous le contrôle de notre Président qui s'occupe des finances, on essaye toujours de financer les travaux qui sont d'un montant raisonnable avec les excédents que l'on arrive à dégager, mais évidemment un projet à plusieurs millions d'euros ne pourrait

être pris en charge qu'avec un financement spécifique. C'est pour cette raison que l'on garde cette capacité de financement disponible pour le moment.

Mais c'est vraiment un sujet dont on s'occupe et qui fera l'objet d'un grand débat, croyez-le. Merci. »

M. BARON remercie M. LARRIEU et donne la parole à l'intervenant suivant.

4.4. Mme Brigitte ANDRIEUX (Recantounet 14 et 15 - NG 1970 et 1971) :

« Bonjour, voilà, je me présente, je suis Madame ANDRIEUX. Je suis sociétaire depuis une quarantaine d'années et j'ai transmis, je pense les valeurs du Pin de la Lègue à ma fille et également à mes petits-enfants. La toute dernière quand elle arrive elle me dit « mamie ça fait du bien de voir toute cette verdure, ça fait du bien aux yeux ». Quand elle entend les cigales, elle me dit qu'elles chantent, que ça fait du bien aux oreilles.

Il y a beaucoup de choses qui font beaucoup de bien quand on arrive ici. Et je suis fière d'avoir pu leur transmettre ces valeurs. Et à part ceci, je fais partie des sociétaires qui ont un terrain en pente, donc c'est en leur nom aussi que je parle, ce n'est pas qu'à mon nom propre. Avant le COVID donc nous avons été obligés d'attendre parce qu'il y avait de nouveau des nouvelles réglementations pour être aux normes dans le cas des terrains en pente.

J'ai patienté et en Novembre 2021, les nouvelles réglementations autorisaient, pour les mobiles qui étaient sur un terrain plat, de pouvoir avoir des dimensions de 10 M par 4. J'ai une parcelle de 446 m², une grosse partie en forêt comme certains autres que j'entretiens du mieux possible. Monsieur Thomas DURAND, à l'époque, d'ailleurs, m'avait fait quelques compliments.

J'ai été très déçue, ainsi que d'autres sociétaires quand ces nouvelles réglementations sont sorties, à savoir l'autorisation quand on était sur une parcelle plate de pouvoir mettre ce fameux mobile de 10 M par 4 suivant bien sûr la superficie, et les HLL, habitations légères de loisirs -ce sont donc les habitations qui sont nommées comme ça quand elles nécessitent un grutage- ce sont retrouvées sur le nouveau règlement intérieur à être limitées à 35 m², dimensions extérieures.

Moi, j'ai envoyé un courrier, je suis passée il y a un an de ça, j'en ai déjà un peu parlé, et puis, n'ayant pas vraiment de réponse concrète au 29 avril, j'ai renvoyé un courrier très documenté, à savoir que la loi du gouvernement français, pour les habitations légères de loisirs, dit bien qu'elles se mesurent au nu intérieur du mur de façade de la construction et ne prennent pas ainsi en compte l'épaisseur du mur extérieur et le matériel dont il est constitué, c'est-à-dire que c'est 35 m², plancher nu intérieur.

Avec les dimensions extérieures, les HLL maintenant sont un petit peu mieux isolées, donc pour l'environnement ce n'est pas plus mal aussi, parce que l'on n'a pas forcément besoin de clim et de beaucoup de chauffage.

Quand on mesure dimensions extérieures, l'emprise au sol est de 40,29 m², mesures très précises. Les constructeurs français à l'heure actuelle, qu'ils soient de Dordogne, du Périgord, d'Alsace, je suis allée en voir plusieurs, s'appuient sur cette loi française étant donné qu'ils ne veulent pas défavoriser les clients potentiels, et donc j'ai une demande par rapport au PLU, quitte à ce que l'administration retourne vers le PLU de la mairie de Fréjus en faisant valoir donc cette loi. J'ai tous les textes ici, les articles, donc ça j'aimerais beaucoup que ce soit revu parce que, actuellement on n'a pas de dégrèvement parce que le terrain est pentu.

Tous les sociétaires qui ont un terrain en pente payent exactement les mêmes charges. A savoir aussi qu'il y a des choses qui me peinent énormément. Il y a 25 années en arrière encore, quand on changeait donc un mobile-home par grutage, il était possible de mutualiser les frais, chose que j'avais faite à l'époque, les frais étaient à peu près de 500 € et la grue rentrait pour plusieurs sociétaires et cela divisait ces charges.

A l'heure actuelle, ça n'est plus possible, chaque sociétaire doit les payer, mais ce qui me peine beaucoup c'est l'augmentation. De 500 € c'est passé à 800 €, après à 1 200 €, à 1 500 € et maintenant 2 000 €. Moi je trouve que là, au niveau de l'égalité entre sociétaires.

J'ai bien vu à l'époque où je suis arrivée, l'historique du Pin de la Lègue, les fondateurs du Pin de la Lègue, leur valeur, notamment au niveau de la mixité sociale et de l'ouverture à toutes les personnes qui voulaient venir s'installer au Pin- et j'estime que ce point-là créé une inégalité en ce moment entre sociétaires.

Pour ma part, je vais aller au PLU à nouveau la semaine prochaine pour réexposer mon souci et j'aimerais vraiment être épaulée par le Conseil d'administration dans cette démarche. Voilà, je vous remercie beaucoup de votre attention.

Je le fais de façon tout à fait respectueuse par rapport à tout le monde, je sais que chacun a sa somme de travail. J'ai moi-même travaillé beaucoup dans des centres socio-culturels etc... j'ai aussi fait pas mal de bénévolat, donc je me permets de faire cette demande, voilà je vous remercie beaucoup. »

M. BOUTTEAU :

« Merci Madame. Le nouveau règlement qui a été mis en place n'a pas été mis en place par le Conseil d'administration tout seul, il a été élaboré après de longues discussions et sur préconisation du service de l'urbanisme de la ville de Fréjus.

C'est vrai que la ville de Fréjus, probablement pour des raisons de commodité, mesure les installations à l'extérieur et considère que c'est de cette façon qu'il faut le faire. Je dis « pour des raisons de commodité » parce que, par exemple, quand ils passent sur une parcelle, ils ne peuvent mesurer que l'extérieur, et pas l'intérieur car ce n'est pas ouvert.

'est comme cela qu'ils nous ont demandé d'appliquer le PLU. Si maintenant effectivement vous avez un texte qui nous permet de rediscuter ce point avec les services de la commune de Fréjus, je m'engage à ce que l'on regarde cela avec les services techniques très rapidement.

Il faudra néanmoins, s'il y a des litiges, que tout cela puisse être contrôlé. Mais s'il y a vraiment un texte qui permet de faire comme cela on va le regarder et puis je m'engage à ce que ce dossier-là soit pris en charge.

Par ailleurs, vous parlez des problèmes de grutage. Le grutage aujourd'hui est taxé parce que ce sont majoritairement les grues, ces engins de 80, 100 tonnes, qui dégradent les routes, ces dernières n'étant pas prévues pour accueillir ce type d'engins.

La taxe sert à compenser les dégradations qui sont faites à chaque fois qu'une grue rentre dans le Domaine. C'est normal que cette taxe évolue et qu'elle soit revalorisée au fur-et-à-mesure des coûts de réparation de ces routes.

Après, il faut bien voir que si l'on part sur des mesures intérieures de mobil-homes, il va falloir que les Sociétaires, à un moment, s'ils contestent quelque chose, soient présents ou laissent leur mobil-home ouvert pour que l'on puisse contrôler avec les services de l'urbanisme quelles sont les mesures intérieures, ou qu'ils produisent des certificats de mesurage des surfaces.

C'est compliqué. Je pense que c'est vraiment par souci de simplicité que les services de la ville de Fréjus ont considéré qu'il fallait prendre les murs extérieurs. Maintenant, je ne sais pas si cela pose un problème. Vous dites qu'ils sont plus isolés, mais il n'est question que de quelques centimètres quand même. Je ne sais pas si cet aspect de mesure pose réellement un problème sur un dossier particulier (réponse de l'associée « oui »), mais on s'engage à regarder. »

Mme ANDRIEUX :

« Juste quelques précisions par rapport à ça, les constructeurs français quand ils déposent un dossier pour un HLL, vous avez des plans avec toutes les dimensions extérieures et vous avez également, c'est notifié, c'est à dire là par exemple, 40,29 m² d'emprise au sol avec les dimensions, 35 m² de surface de plancher, donc c'est le plancher intérieur et 33,55 m² de surface habitable, c'est emprise au sol moins murs extérieurs moins murs intérieurs, donc ce n'est pas fait à l'aveuglette, il y a vraiment des dossiers... ils sont constructeurs certains depuis de nombreuses années donc ils ont à faire à pas mal de PRL et pas que le nôtre, donc c'est quelque chose qui est très facile à identifier et à vérifier également.

Pour la taxe de grutage, honnêtement je trouve quand même que 2 000 €... au moins pouvoir remutualiser comme on le faisait à l'époque quand plusieurs personnes souhaitent poser quelque chose le même jour parce que... je trouve que 2 000 € pour moi c'est un peu exagéré. »

Merci beaucoup. »

M. BOUTTEAU :

« Nous avons bien compris votre question. Nous nous engageons à regarder le dossier de près et à soumettre ce problème aux services compétents de la Ville de Fréjus. »

M. BARON remercie Mme ANDRIEUX et donne la parole à l'intervenant suivant.

4.5. M. Michel CALVET (Eissour 41 - NG 1277) : (l'intervenant ne se manifeste pas)

M. BARON :

« M. CALVET a dû partir. Son intervention concernait la sécurité routière, je vais donc apporter une réponse rapide. Le code de la route s'applique normalement au sein du Domaine.

Malheureusement, on constate tous les jours qu'un certain nombre d'associés, d'ayants droit, d'invités, de locataires ne le respectent pas.

Nous n'avons pas la possibilité de mettre un agent derrière chacun. Il relève de la sécurité individuelle de respecter le code de la route. Chaque année ce problème est abordé au sein du Conseil, nous en discutons, et nous n'avons toujours pas trouvé la solution, sauf à rappeler à la responsabilité individuelle. Merci. »

M. BARON donne la parole à l'intervenant suivant.

4.6. Mme Micheline SCHUBART (Bourdigas 14 - NG 1393) :

« Bonjour à tous. Question très simple, pensez-vous à l'installation de recharges pour véhicules électriques ?

M. BOUTTEAU :

« D'abord il faudrait savoir si vous pensez à des installations de recharge payantes ou gratuites. »

Mme SCHUBART :

« Oui, payantes, mais simplement... quelques bornes. »

M. BOUTTEAU :

« Il faut savoir que nous avons un problème électrique dans le Domaine -je parle sous le contrôle de monsieur LAVIALLE- Aujourd'hui, nous pourrions difficilement créer de nouvelles parcelles si nous le voulions, parce que la grande majorité de nos transformateurs est saturée. Remettre des recharges supplémentaires sur le Domaine nous paraît techniquement difficile.

Maintenant, vous savez que pour les recharges de voitures, vous avez toujours la possibilité de mettre des prises spécifiques au niveau de votre potelet, de votre mobil-home, j'en ai une personnellement et ça fonctionne parfaitement. Ce sont des prises spécifiques de type T2. Cela ne pose pas de problème, mais dans la limite de la puissance que vous avez souscrite, de la puissance déjà installée et de la conformité bien sûr. »

M. BARON remercie Mme SCHUBART et donne la parole à l'intervenant suivant.

4.7. M. Kaïs OULD-CHIKR (Ayant droit à Recantounet 14) :

« Merci beaucoup. Comme l'année dernière je ne vais pas être long. Je vais juste parler d'un sujet, celui de la discothèque. Merci beaucoup de l'avoir réouverte, ça fait plaisir, un endroit où l'on peut aller se détendre où l'on peut aller danser, mais le seul petit point négatif que je pourrais trouver, c'est la tranche d'âge qui est assez élevée. Vous avez vu, il y a tout de même des personnes d'environ 4 ans, j'ai déjà vu des personnes de 4 ans qui vont de 21h00 à 23h00, jusqu'à environ 17 ans. C'est une tranche d'âge qui est assez élevée et je pense qu'il sera important de réfléchir à peut-être la raccourcir, ou peut-être mettre pour les plus petits parce que les petits aussi ont droit d'aller faire un peu la fête, ils ont droit à leur petite boum et donc je pense que ça serait important de réfléchir à un autre horaire pour les plus petits. Et justement, pourquoi avoir ouvert à une tranche d'âge aussi élevée ? Accompagnés de parents, les personnes en dessous de 12 ans peuvent aller au sein de la Sirène. »

M. BARON :

« Merci pour cette précision. Alors moi de mémoire, en ayant lu les différents baux et en avoir discuté avec Jean-François CONTAMINE, n'étaient autorisées à aller en discothèque que les personnes de 12 ans accompagnées de leurs parents. Jamais le Conseil d'Administration n'aurait autorisé que des enfants mineurs,

en bas-âge en plus aillent à la discothèque. On est surpris de savoir cela parce que ce n'est pas l'intention du Conseil et de mémoire les 12-17 ans (moins de 18 ans) peuvent aller en discothèque de 21h00 à 23h30, donc nous allons faire le point avec l'exploitant de la discothèque.

M. OULD-CHIKR :

« Merci beaucoup »

M. BARON :

« J'avais une dernière question qui émanait de Monsieur Philippe GILLET concernant la taxe de séjour. Je considère que j'ai répondu plusieurs fois à cette demande au cours des pré-réunions générales et j'ai répondu dans le cadre de mon allocution et nous avons répondu dernièrement à Monsieur PESTY, donc je ne répondrai pas à cette question »

B/ Fin de l'AG

M. BARON :

« Mesdames et Messieurs, avez-vous d'autres questions à nous poser ? (personne ne se manifeste)

Mesdames, Messieurs, nous vous remercions pour votre patience, votre présence, la confiance que vous nous témoignez. Nous vous souhaitons une bonne fin de séjour.

Nous vous rappelons que vous avez jusqu'au 13 août minuit pour voter, soit au mas administratif, soit à la loge d'entrée, soit à la bibliothèque où du personnel du Domaine peut vous renseigner et vous aider. Bonne journée à tous et bon séjour. Merci beaucoup. »