



# LA SIRENE



Bulletin d'information de la Société Civile Immobilière du DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE

2700, Route Départementale 4, CS 70 095 – 83603 FREJUS Cedex  
RCS : FREJUS 783 073 570 - Tél. : 04.98.11.84.40

## - SPECIALE ELECTIONS - Assemblée Générale du 10 août 2024

*Ouverture des votes électroniques le lundi 22 juillet 2024 à 09h  
Fermeture des votes électroniques le 11 août 2024 à 23h59*

**Pour participer à la vie du Domaine : VOTEZ**

## **Sommaire :**

- \* RAPPORT MORAL
- \* RAPPORT DE GESTION
- \* ANNEXES COMPTABLES :
  - Bilan actif/passif : annexes 1-2-3 et 3bis
  - Compte de résultat : annexes 4 et 4bis
  - Budgets : annexes 5 et 5bis
- \* RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- \* RAPPORT DES COMMISSAIRES DE SURVEILLANCE
- \* LISTE DES CANDIDATS ET PROFESSIONS DE FOI
- \* TEXTES DES RESOLUTIONS PROPOSEES

## RAPPORT MORAL DE L'EXERCICE 2023

Nous vous rappelons que l'Assemblée Générale de la S.C.I. sera ouverte immédiatement car le quorum pour ouvrir celle-ci n'est plus obligatoire pour notre S.C.I. .

Le vote électronique sera ouvert à compter du 22 juillet 2024 à 09h et sera clos le 11 août 2024 à 23h59 et vous pourrez, comme l'année dernière, voter de manière dématérialisée sur les différentes résolutions qui vous seront proposées et des tablettes informatiques seront à votre disposition au mas administratif et au Point Information du Domaine pour vous permettre de voter.

Seules les résolutions, pour être adoptées, devront recueillir la majorité des votes représentant au minimum 25% des parts sociales pour une A.G. ordinaire et 33% pour une A.G. extraordinaire.

Des réunions « Préassemblée Générale » seront organisées les dimanches 21 juillet et 5 août, à 9h30 au cinéma, d'une part, pour répondre aux questions et d'autre part pour vous présenter les candidats qui seront présents afin que vous puissiez choisir en connaissance ceux qui vont vous représenter.

Nous vous rappelons que nous avons décidé de porter le nombre d'administrateur cogérant de 9 à 11 et nous constatons avec plaisir que cette année 7 associés ont décidé de répondre à notre appel à candidature.

Vous avez donc à vous prononcer, outre les résolutions qui vous sont proposées, sur l'élection de 4 administrateurs-cogérants pour un mandat de 3 ans, 2 administrateurs-cogérants pour un mandat de 1 an et pour 1 membre du Conseil de surveillance.

Le dossier sur les travaux à mener sur le Gonfaron avance, certes pas au rythme que nous souhaiterions mais vous le savez que nous sommes tenus, d'une part, par les lois environnementales et d'autre part, par l'accord nécessaire de l'ensemble des services de l'Etat concerné. Nous espérons pouvoir vous indiquer lors de l'Assemblée Générale le montant des travaux à prévoir à la suite des appels d'offres qui ont été lancés.

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 au quatrième trimestre 2023 et a concerné 9 hameaux. La coupe ou l'élagage reprendront au quatrième trimestre 2024 et concerneront 14 hameaux.

Vous avez été informé qu'un nouveau système informatique a été mis en place. Dans le cadre de la dématérialisation et du « zéro papier » vous avez reçu par courriel un mot de passe vous permettant de vous connecter sur votre espace personnel.

Nous avons fait le choix d'importer toutes les informations dont nous disposons dans le nouveau module de gestion des associés. Cela vous permettra de mettre à jour les informations personnelles qui vous concerne vous et votre famille, de vérifier la liste de vos installations et équipements mais également de vérifier la liste des véhicules et des invités déjà inscrits qui n'ont pu lieu d'être.

Il se peut que des erreurs ou omissions se soient produites lors de l'importation des données et nous vous demandons donc de les signaler par courriel soit au service administratif soit au service technique. Si vous rencontrez des difficultés pour la prise en main de votre espace personnel, les services administratifs seront là pour vous aider et vous accompagner.

Les formalités d'inscription pour votre arrivée ne se font plus au mas administratif mais se font désormais au bureau de l'entrée du Domaine. Nous vous rappelons l'importance de l'enregistrement de votre présence ou de celles de vos invités car 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, en cas de nécessité d'évacuation du Domaine.

J'adresse mes sincères remerciements à l'ensemble des mes collègues pour leur engagement personnel mais surtout pour leur disponibilité.

Nous vous rappelons qu'un numéro d'urgence (07.78.48.54.55) a été mis en place pour que vous puissiez contacter la loge en cas d'incendie ou d'accident. Pensez à l'enregistrer dans votre téléphone.

Il nous reste à vous souhaiter un très agréable séjour et de bonnes vacances dans notre beau Domaine.

**Pour le Conseil d'Administration**  
**Christian BARON**



## RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2023

Le rapport de gestion sur l'exercice 2023 analyse les divers documents de synthèse soumis à votre approbation avec le **bilan Actif et Passif, le compte de résultat, le budget de trésorerie, les perspectives et les propositions de budgets 2024 et 2025.**

### I - ANALYSE DU COMPTE DE RESULTAT

Nous vous présentons, **en annexe 4bis**, un tableau récapitulatif des principaux comptes de charges et de produits d'exploitation pour les années 2023 et 2022.

Les principales variations, positives ou négatives, de ceux-ci sont commentées ci-après (entre parenthèses, les numéros des comptes comptables). Tous les chiffres sont arrondis à l'Euro.

#### I - LES CHARGES :

Ces montants s'entendent après dotation aux amortissements et provisions pour risques et charges, hors travaux exceptionnels « Gonfaron » et hors dépenses prévues en 2023 par le plan pluriannuel et du PPRIF.

#### Sur le budget prévisionnel 2023 (Annexe 5 -I Charges) :

Les charges prévisionnelles s'élevaient à 4 170 084€ alors qu'au 31 décembre 2023 les charges s'élèvent à 4 538 199€, soit un montant supérieur de 368 115€.

Montant limité car compensé en partie par une maîtrise des charges des services extérieurs pour 36 986€ et des autres services extérieurs pour 17 420€, par une baisse des Impôts et taxes de 12 720€, ainsi qu'une non-dépense des charges du personnel (641/645) pour son 111 721€.

Les causes de ce dépassement budgétaire est dû principalement :

- À l'augmentation du poste électricité (606) pour 109 879€ et de l'eau (606) pour 36 408€,
- À la sortie d'immobilisations non totalement amorties (675) pour 181 339€,
- À l'augmentation du porte charges sur exercices antérieurs ou exceptionnels pour 36 544€,
- À la dotation aux amortissements (681) budgétée à 658 321€ alors qu'elle a été portée à 683 724€ à la suite des dépenses qui ont été comptabilisées en immobilisations et qui doivent amorties,
- À la dotation aux provisions pour créances douteuses (687) budgétée à 18 460€ alors qu'elle a été portée à 40 869€ qui concernent 5 dossiers uniquement pour la partie de la créance supérieure à 20 000€,
- À la provision pour risques et charges (687) d'un montant de 37 590€ qui concerne le contrôle URSSAF 2023 pour 12 590€ (dont 11 634€ au titre des charges sur indemnité de licenciement d'un ancien salarié) et pour un litige prud'homal pour lequel un ancien salarié saisonnier conteste le non-nouvellement de son CDD pour 25 000€.

#### Les principales variations de hausse des charges de l'exercice 2023 par rapport à 2022 sont :

- |                                                      |                                                       |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| • +175 550€, (606100) Electricité - Eau              | • +26 845€, (606300) Pds consommables + outillage     |
| • + 13 648€, (613500) Collecte des ordures ménagères | • +42 619€, (615203) Entretien Bâtiments              |
| • + 14 417€, (615215) Coupe d'arbres + espaces verts | • +11 058€, (616000) Assurances                       |
| • + 36 719€, (621103) Gardiennage sécurité + loge    | • +31 777€, (641/645) Salaires+Charges des permanents |

#### Les principales variations de baisse des charges l'exercice 2023 par rapport à 2022 sont :

- |                                                         |                                                         |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| • -5 984€, (621105) Nettoyage des mas sanitaires        | • - 9 235€, (615210) Entretien Réseaux (EDF-eau-égouts) |
| • -4 959€, (615500) Entretien Mat.outil/Inform/Incendie | • - 7 093€, (6226xx) Honoraires (hors PPRIF)            |
| • -4 152€, (625600) Frais des Administrateurs           | • - 3 851€, (628100) Animations                         |
| • -2 940€, (633300) Taxe sur salaires                   | • - 5 007€, (613512) Taxe Foncière                      |
|                                                         | • -17 710€, (641/645) Salaires+Charge des saisonniers   |

Il n'y a pas d'intérêts d'emprunt (661) en 2023 contre 1 776€ en 2022.

## **II - LES PRODUITS :**

Ces montants s'entendent après reprises sur provisions pour risques et charges ainsi que hors appels travaux exceptionnels « Gonfaron », plan pluriannuel travaux 2023/2028 et du PPRIF 2023/2026 compensant les dépenses prévues en 2023

### Sur le budget prévisionnel 2023 (Annexe 5 – II Produits) :

Les produits prévisionnels s'élevaient à 991 636€, alors qu'au 31 décembre 2023 les produits s'élèvent à 1 388 868€, soit un montant supérieur de 397 232€.

Cela est dû principalement à l'augmentation :

- Des produits « frais de transferts et taxe de grutage » (706) pour 100 375€, des produits « cartes de résidents + macarons » (708) pour 66 961€ et les produits « des baux de location » pour 111 947€ budgétés respectivement pour 79 000€, 41 000€ et 82 000€
- Dux produits financiers (767) pour 101 417€ pour 9 600€ budgété. Les taux de placement des dépôts à terme sont passés de +/-0,17% à +/-4%.
- Des produits sur exercices antérieurs et/ou exceptionnels (772) pour 179 819€ notamment dû à l'annulation des comptes d'associés en déshérence d'avant 2012 (104 827€), d'un remboursement de cotisations retraite pour l'année 2020 (13 635€) et d'une reprise sur provision comptabilisée en 2020 (44 648€) concernant l'engagement des provisions statutaires.

Dans ce montant est également inclus la quote part résultat/gros travaux (755) qui était budgétée à 442 557€ alors qu'elle a été portée à 468 685€ à la suite des amortissements des immobilisations 2023.

S'ajoute à cela, la participation aux frais de fonctionnement du Domaine versée par les associés pour les séjours de leurs invités payants, pour un montant de 229 195€ budgété pour 155 887€.

### Les principales variations de hausse des produits l'exercice 2023 par rapport à 2022 sont notamment :

- + 3 250€, (706000) Grutage
- +60 524€, (708305) Locations immobilières
- + 2 465€, (758016) Pénalités RI + Rembt frais bancaires ou d'avoirs
- + 3 310€, (708302/3) Macarons + Cartes Résidents
- + 7 499€, (758xxx) Eau et Assainist + électricité tiers

### Les principales variations de baisse des produits l'exercice 2023 par rapport à 2022 sont notamment :

- - 10 210€, (706000) Frais de transfert
- - 3 223€, (708301) Tickets Loisirs
- - 8 230€, (758004) Eau et Assainissement Associés
- -2 039€, (706006) Commission Osmozis
- -1 155€, (708306) Tickets Marineland
- -1 284€, (758004) Frais de contentieux

Les reprises sur provisions (781) concernent la provision pour créances douteuses (14 895€) et la provision pour litige (2 500€) comptabilisées en 2022.

L'association « FORUM DES ARTS » qui gère le cinéma, nous a versé une commission nette de 282€ contre 6 010€ en 2022, due à une légère baisse de fréquentation mais également aux augmentations des coûts des distributeurs et du prix des confiseries.

## **III - DETERMINATION DE LA CHARGE A REPARTIR**

La charge à répartir pour la gestion de l'exercice 2023 est de 3 062 195€ identique au budget prévu.

Les appels de charges exceptionnels pour travaux exécutés compensant les dépenses 2023 sont pour :

- L'appel exceptionnel Gonfaron (inondation du 1 décembre 2019) de 36 354€ (615 220),
- L'appel exceptionnel plan pluri annuel 2023/2028 de 57 469€ (619000),
- L'appel exceptionnel PPRIF de 110 488€ (615200).

Ainsi, l'arrêté des comptes laisse apparaître un excédent de 252 547€ contre un déficit prévisionnel sur budget de 10 366€, soit un écart sur budget favorable de 262 913€.

Votre Conseil d'Administration propose d'affecter le résultat excédentaire de 252 547€, conformément à la résolution N° 2 qui vous est proposée à l'Assemblée Générale du 10 Août 2024.

## **II - ANALYSE DU BILAN**

### **I - ACTIF**

#### **A) Les immobilisations - Sous total 1 (5 467 249€)**

Des acquisitions ont été réalisées au cours de l'exercice et ont été autofinancées pour un montant de 114 475€ auquel s'ajoute les dépenses faites dans le cadre du plan pluri annuel des travaux 2023/2028 pour un montant de 258 507€ (**Annexe 3 et 3 bis**). Des immobilisations ont été mises au rebut pour un montant de 1 180 091€ pour faire suite à la demande de notre commissaire aux comptes de purger nos immobilisations.

Le poste immobilisations financières qui s'élevait à 1 582€ en 2022 est passé à 53 782€ à la suite du rachat par la SCI de parts sociales d'une associée prévu dans le cadre de la résolution n°17 voté par l'assemblée générale en 2022.

#### **B) Les créances - Sous total 2 (1 159 959€)**

Représentent l'ensemble des sommes restantes à recevoir des associés, de l'Etat et des créanciers divers.

Les créances restantes dues (554 331€) correspondent comme chaque année à des charges non réglées au 31/12/2023 auquel s'ajoute le montant des charges restant à facturer aux associés (295 141€).

Les contentieux en cours concernent majoritairement les successions liées principalement aux problèmes d'indivision (201 008€). Des procédures d'assignation auprès du TJ de Draguignan sont en cours et des démarches sont engagées régulièrement pour recouvrer ces créances afin d'en réduire le délai de perception.

Des provisions pour créances douteuses ont été comptabilisées pour 40 869€ (voir point I - LES CHARGES paragraphe 4).

#### **C) Trésorerie –Sous total 3 et 4 (2 609 446€)**

Qui se répartissait de la manière suivante :

• Caisse	5 079€
• Société Générale : Compte courant de la SCI	674 801€
• Société Générale : Compte courant « engagements provisions statutaires »	1 156 232€
• Société Générale : Compte courant appel exceptionnel « Gonfaron »	773 334€

Les excédents de trésorerie ont été placés sur des comptes de dépôts à terme pour un montant de 1 845 164€ rémunérés avec un taux nominal annuel brut de +/-4% contre +/-0.17 % les années précédentes.

#### **D) Compte de régularisation (7 155€)**

Concerne des charges 2024 comptabilisées par avance sur l'exercice 2023.

### **II - PASSIF**

#### **A) Provisions pour risques et charges - Sous total 3 (86 840€)**

Correspondent à des provisions qui concerne notamment 2 contentieux en cours et 2 litiges prudhommaux pour lequel une ancienne salariée licenciée a fait appel du jugement rendu et un autre salarié saisonnier conteste le non-renouvellement de son contrat (**Annexe 3**).

#### **B) Dettes - Sous total 4 (3 220 973€)**

##### • Société Générale - Emprunts :

La SCI a soldé en 2022 l'ensemble de ses emprunts. Le concours bancaire figurant au passif est non significatif.

##### • Engagements des provisions statutaires :

Reprend le solde des engagements des provisions statutaires qui est dû par la SCI aux associés pour 2 228 819€ à comparer au montant disponible dans le sous compte bancaire dédié ci-dessus.

• Le poste "Fournisseurs" dont factures non parvenues s'élève à 414 170€.

##### • Autres dettes :

Sont constituées principalement de la provision des congés payés des salariés (51 565€), de la rémunération et des charges sociales sur les salaires de décembre (95 773 €), de la TVA collectée (109 012€) et des avances sur charges des associés (74 009€) et charges à payer (9 901€).

#### **C) Compte de régularisation – Sous total 5 (1 247€)**

Concerne des produits 2024 constatés d'avance sur l'exercice 2023.

## **D) Divers**

### **A) Participation aux frais de fonctionnement du Domaine « invités payants »**

Le montant de la participation est de 229 195€ contre 237 121€ en 2022, soit une baisse de 3,35%.

En 2024, les contrôles sur parcelles seront poursuivis et renforcés.

### **B) Engagements hors bilan**

Conformément aux prescriptions légales, l'évaluation des engagements hors bilan des indemnités de départ en retraite de l'ensemble du personnel est passée de 99 882€ à 96 511€.

Cet engagement hors bilan est constaté en charge dès 2021 par une charge annuelle d'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.

## **IV - PERSPECTIVES**

### **1 - LE BUDGET 2024**

Le budget de gestion courante 2024 a été recalculé pour les charges et pour les produits. Il a été tenu compte pour la réalisation de celui-ci :

- Des réalisations de l'exercice 2023,
- De l'environnement conjoncturel ; fréquentation et variation prévisible des différents indices économiques, mais nous sommes restés sur les chiffres qui vous avaient été déjà présentés avec une revalorisation de certains postes de dépenses mais qui demeurent incertains au vu de la situation économique que vous connaissez, et notamment de la poursuite de l'inflation et de l'augmentation du prix de l'énergie.
- De la modification de la masse salariale,
- Des appels d'offres et renégociations actualisées des différents contrats de prestation ont également été pris en compte,
- Des incidences financières du fait de l'appel exceptionnel :
  - Gonfaron 2020 et 2021 liées à l'inondation du 1<sup>er</sup> décembre 2019,
  - Lié au financement du plan pluriannuel 2023/2028.
  - Lié au financement du Plan de Prévention des Risques Incendie en Forêts 2023/2026 (PPRIF)

### **2 - LE BUDGET 2025**

Le budget qui est présenté à votre approbation permet de fixer le montant de la part sociale à 5,86€ hors taxes (TVA 20 %), soit une augmentation de la part sociale de 5% pour cet exercice afin de tenir compte de la poursuite de l'inflation et de l'augmentation induite de nos dépenses.

En effet, sur proposition et en accord avec le Conseil d'Administration tout en prenant en considération la conjoncture économique actuelle ainsi que les éléments factuels propres à la gestion du Domaine, le Conseil d'Administration à l'unanimité, a accepté de valider cette proposition.

**Christian BARON**

**Cogérant**

**Administrateur – Finances**



## BILAN AU 31.12.2023

<b>ACTIF</b>	<b>2023</b>			<b>2022</b>
	<b>BRUT</b>	<b>AMORT. PROV.</b>	<b>NET</b>	<b>NET</b>
<u>Immobilisations incorporelles</u>	199 634	109 664	89 970	0
<u>Immobilisations corporelles</u>				
Terrains nus	239 452	0	239 452	239 452
Aménagements agencements terrains	6 056 052	4 367 749	1 688 303	2 051 654
Réseau assainissement éclairage	3 212 398	3 085 120	127 278	207 588
Travaux Extension Piscine	1 049 416	1 049 416	0	0
Mas Sanitaires	2 338 955	1 144 782	1 194 173	1 272 138
AAI Gros Travaux 2012	286 024	174 628	111 396	124 545
AAI Gros Travaux 2013 à 2017	1 190 902	569 314	621 588	686 887
AAI Gros Travaux 2017 à 2022	1 899 824	950 060	949 764	1 106 030
Bâtiments	340 118	340 118	0	46 996
Matériel et outillage	393 787	236 947	156 840	32 296
Agencements et Installations	109 662	25 090	84 572	61 311
Matériel de transport	392 771	344 683	48 088	43 207
Matériel de bureau et informatique	293 304	201 341	91 963	23 364
Avances - acomptes	10 080		10 080	0
<u>Immobilisations corporelles en cours</u>				
<u>Immobilisations financières</u>	53 782	0	53 782	1 582
<b>SOUS TOTAL 1</b>	<b>18 066 161</b>	<b>12 598 912</b>	<b>5 467 249</b>	<b>5 897 049</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<u>Créances</u>				
Fournisseurs avances	64 716		64 716	58 911
Associés	554 361	40 869	513 492	473 226
Associés factures à établir gestion	295 141		295 141	549 746
Etat T.V.A. Créance	171 039		171 039	298 752
Débiteurs divers	1 608		1 608	18 045
Produits à recevoir	73 094		73 094	60 918
<b>SOUS TOTAL 2</b>	<b>1 159 959</b>	<b>40 869</b>	<b>1 119 090</b>	<b>1 459 598</b>
<u>Valeurs mobilières placement</u>				
Dépôt à terme	1 845 164		1 845 164	900 000
Intérêts courus à recevoir	5 805		5 805	
<b>SOUS TOTAL 3</b>	<b>1 850 970</b>	<b>0</b>	<b>1 850 970</b>	<b>900 000</b>
<u>Disponibilités</u>				
Société Générale	753 397		753 397	996 761
Caisses	5 079		5 079	2 778
<b>SOUS TOTAL 4</b>	<b>758 476</b>	<b>0</b>	<b>758 476</b>	<b>999 539</b>
<u>Compte de régularisation</u>				
Charges constatées d'avance	7 155		7 155	40 142
<b>SOUS TOTAL 5</b>	<b>7 155</b>	<b>0</b>	<b>7 155</b>	<b>40 142</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>21 842 721</b>	<b>12 639 781</b>	<b>9 202 940</b>	<b>9 296 328</b>

## BILAN AU 31.12.2023

<b>PASSIF</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social	575 962	575 962
Réserve pour renouvellement des immobilisations	962 702	1 017 394
Différence sur appel de charges à répartir	252 547	-54 320
<b>SOUS TOTAL 1</b>	<b>1 791 211</b>	<b>1 539 037</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Participation travaux tout à l'égoût (T.A.E.)	127 278	207 588
Participation blocs sanitaires	1 194 173	1 272 138
Participation AAI gros travaux 2012	114 218	127 366
Participation AAI gros travaux 2013 à 2017	627 603	683 811
Participation AAI gros travaux 2017 à 2022	998 598	1 154 863
Participation GT inondation 2019	773 334	809 689
Participation Plan Pluriannuel 2023-2028	247 838	
Participation PPRIFF 2023-2025	91 099	
Autofinancement Investissements 2021	69 429	229 113
Autofinancement Investissements 2022	120 105	
Autofinancement Investissements 2023	-23 766	
Subventions d'investissements	0	0
<b>SOUS TOTAL 2</b>	<b>4 339 908</b>	<b>4 484 569</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provision pour risques et charges	86 840	51 750
<b>SOUS TOTAL 3</b>	<b>86 840</b>	<b>51 750</b>
<b>DETTES</b>		
Concours bancaires	0	0
Société Marseillaise de Crédit - Emprunts	484	870
Engagements provisions statutaires	2 228 819	2 201 348
Associés avance sur gestion	0	124 064
Fournisseurs	298 604	504 533
Fournisseurs factures non parvenues	115 566	51 727
Dettes provisionnées pour congés	51 565	56 103
Personnel charges à payer et rémunérations dues	95 773	111 821
Etat T.V.A. collectée	109 012	85 382
Créditeurs divers	83 910	85 126
<b>SOUS TOTAL 4</b>	<b>2 983 734</b>	<b>3 220 973</b>
Compte de régularisation		
Produits constatés d'avance	1 248	0
<b>SOUS TOTAL 5</b>	<b>1 248</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>9 202 940</b>	<b>9 296 328</b>

**COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN****EXERCICE 2023****VARIATIONS DES COMPTES DE PASSIF**

	MOINS	PLUS
<b>1. PARTICIPATION TRAVAUX TOUT A L'EGOUT</b>		
- Dotation 2023 aux amortissements	-80 310	
+ Branchements individuels sol1 à sol 2		
<b>2. PARTICIPATION MAS SANITAIRES</b>		
- Dotation 2023 aux amortissements	-77 965	
<b>3. PARTICIPATION AAI GROS TRAVAUX 2012</b>		
- Dotation 2023 aux amortissements	-13 149	
<b>4. PARTICIPATION AAI GROS TRAVAUX 2013 A 2017</b>		
- Dotation 2020 aux amortissements	-56 208	
<b>5. PARTICIPATION AAI GROS TRAVAUX 2017 A 2022</b>		
- Appel Gros Travaux 2017 à 2022		
- Dotation 2023 aux amortissements	-156 265	
<b>6. RESERVE RENOUELEMENT IMMOBILISATIONS AUTOFINANCEES</b>		
- Dotation 2023 aux amortissements Immobilisations 2021	-21 704	
- Dotation 2023 aux amortissements Immobilisations 2022	-18 248	
- Dotation 2023 aux amortissements Immobilisations 2023	-23 766	
<b>7. RESERVE PLAN PLURIANNUEL TRAVAUX 2023/2028</b>		
- Dotation 2023 aux amortissements	-21 069	

**POSTES IMMOBILISATIONS ET AMORTISSEMENTS**

POSTES	IMMOBILISATIONS				AMORTISSEMENTS			
	SOLDE AU 01.01.2023	ACQUISITION 2023	CESSION 2023	SOLDE AU 31.12.2023	SOLDE AU 01.01.2023	DOTATION 2023	CESSION 2023	SOLDE AU 31.12.2023
					0,00			
Immobilisations incorporelles	104 366	95 268		199 634	104 366	5 298		109 664
Terrains	239 452			239 452	0			0
Aménagements - Agencements	7 169 950	23 346	1 137 244	6 056 052	5 118 296	216 936	967 483	4 367 749
Réseau T.A.E.	3 212 398			3 212 398	3 004 810	80 310		3 085 120
Travaux piscine	1 049 416			1 049 416	1 049 416			1 049 416
Mas sanitaires	2 338 955			2 338 955	1 066 817	77 965		1 144 782
AAI Gros Travaux 2012	286 024			286 024	161 479	13 149		174 628
AAI Gros Travaux 2013 à 2017	1 218 113		27 211	1 190 902	531 226	56 208	18 120	569 314
AAI Gros Travaux 2017 à 2022	1 899 824			1 899 824	793 794	156 265	8 567	941 493
Bâtiments	351 171		11 053	340 118	348 098	587		348 685
Matériel-outillage	277 041	121 329	4 583	393 787	200 823	36 124		236 947
Aménagements - Installations	73 532	36 130		109 662	12 221	12 869		25 090
Matériel transport	373 271	19 500		392 771	330 064	14 619		344 683
Matériel bureau informatique	211 311	81 992		293 304	187 948	13 393		201 341
Avances Acomptes sur Immon		10 080		10 080				
Immobilisations financières	1 582	52 200		53 782				
<b>TOTAL</b>	<b>18 806 407</b>	<b>439 845</b>	<b>1 180 091</b>	<b>18 066 161</b>	<b>12 909 358</b>	<b>683 724</b>	<b>994 169</b>	<b>12 598 912</b>

**Remarques :**

Une charge exceptionnelle de 181 339€ à été comptabilisée pour la différence entre le montant des sorties des immobilisations et le montant des amortissements déjà comptabilisés. Les dotations aux amortissements sont majoritairement linéaires. La valeur des immobilisations n'a pas l'objet de réévaluation.

**PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES**

PROVISIONS	SOLDE AU 01/01/2023	DOTATION AU 31/12/2023	REPRISE AU 31/12/2023	SOLDE AU 31/12/2023
URSSAF	0	12 590		12 590
TRAVAUX	3 000			3 000
PROV/FACT ADMINISTRATEUR	1 250			1 250
LITIGE M.GIRARDON	2 500		2 500	
LITIGE SALARIE	45 000	25 000		70 000
<b>TOTAL</b>	<b>51 750</b>	<b>37 590</b>	<b>2 500</b>	<b>86 840</b>

## Annexe 3 bis

IMMOBILISATIONS	AFFECTEES 2023	EN COURS 2023	TOTAL 2023
<b>1 - IMMOBILISATIONS FINANCEES PAR EMPRUNT</b>			
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2 - IMMOBILISATIONS AUTOFINANCEES</b>			
ANTI VIRUS 3 ANS	2 137		2 137
CAGES A SANGLIERS	1 700		1 700
MATERIEL AQUARIUS	93 050		93 050
BALLONS EAU CHAUDE	6 750		6 750
KIT VISO CONFERENCE	3 821		3 821
FIREWALL SERVEUR INFORMATIQUE	3 573		3 573
ORDINATEUR CAISSE 1	1 420		1 420
IMPRIMANTE ZEBRA RECEPTION	2 025		2 025
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>114 475</b>	<b>0</b>	<b>114 475</b>
<b>2 - IMMOBILISATIONS AUTOFINANCEES PLAN PLURIANNUEL TRAVAUX</b>			
LOGICIEL DE GESTION ODOO	62 525		62 525
LICENCES UTILISATEURS ODOO 5 ANS	30 606		30 606
SECTORISATION RESEAU EAU POTABLE	10 766		10 766
SECTORISATION RESEAU INCENDIE	7 998		7 998
DISCOTHEQUE CHANGEMENT RIA	4 961		4 961
NETTOYEUR KARCHER	1 575		1 575
PILONEUSE TERRE	2 080		2 080
TONDEUSE MALIKA	1 283		1 283
BATTERIES DORSALES UNIVERSELLES (4)	6 072		2 994
FEU TRICOLERE	3 858		3 858
TERRAIN PADEL	36 130		36 130
CAMION BENNE	19 500		19 500
LOGICIEL WATCHGARD	5 255		5 255
VIDEO SURVEILLANCE	65 899		65 899
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>258 507</b>	<b>0</b>	<b>258 507</b>
<b>3 - IMMOBILISATIONS / SUBVENTIONNES</b>			
	0		0
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS 2</b>	<b>372 982</b>	<b>0</b>	<b>372 982</b>

## DETAIL DES COMPTES DE REGULARISATION ACTIF-PASSIF 2023/2022

408100 FACTURES NON PARVENUES BIENS ET SERVICES TTC	2023	2022
606101 Eau - edf	99 893	43 628
615000 Entretien	8 683	
625600 Honoraires Commissaire aux comptes	6 000	5 760
626000 Poste - Quadiant - Services bancaires	981	1 097
<b>Total</b>	<b>115 556</b>	<b>50 486</b>
418100 ASSOCIES ET TIERS FACTURES A ETABLIR TTC	2023	2022
467015 Taxe de Séjour		267 918
706005 Magasin	3 070	2 900
758000 Eau et Assainissement Sociétaires	292 071	278 928
<b>Total</b>	<b>295 141</b>	<b>549 746</b>
428600 PERSONNEL CHARGES A PAYER	2023	2022
633400 Participation Formation Continue		2 275
645100 Cotisations Urssaf	44 784	44 516
645200 Cotisations Prévoyance	3 090	-829
645200 Cotisations Mutuelle	6 652	1 800
645500 Cotisations AGRR	10 531	10 684
645600 Cotisations Gan Vie + Générali Cadres		7 091
645800 Cotisations Générali C et NC.	2 915	4 400
645000 Charges sociales sur CP dus	25 357	24 042
<b>Total</b>	<b>93 329</b>	<b>93 978</b>

<b>COMPTE DE RESULTAT EXERCICE</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b><u>(1) PRODUITS D'EXPLOITATION H.T. (+)</u></b>		
706 Prestations de service	113 328	123 355
708 Produits annexes (Macarons-Cartes-loisirs-Baux-cinema-Loisirs)	185 850	132 473
755 Quote part Résultat Gros travaux	383 897	384 869
755 Quote part Résultat Investissements + Plan pluri annuel	84 788	45 173
758 Pds compens charges d'exploit. (Eau-Débroussaillage-Contentieux-Amendes)	309 109	309 042
781 Reprises sur provisions	17 395	9 003
791 Transfert de charges d'exploitation + Plan pluri annuel + PPRIFF	181 222	16 890
791 Appel de charges inondation Gonfaron	36 354	92 042
791 Appel de charges associés	3 062 195	2 932 604
<b>TOTAL( 1) produits d'exploitation</b>	<b>4 374 138</b>	<b>4 045 451</b>
<b><u>(2) CHARGES D'EXPLOITATION H.T. (-)</u></b>		
60 Achat d'approvisionnement non stocké	875 508	677 502
61 Services extérieurs	1 007 680	786 632
61 Travaux inondation gonfaron	57 469	92 042
62 Autres services extérieurs	599 080	608 704
63 Impôts taxes et versements assimilés	109 766	117 029
641 Rémunération personnel	711 019	768 559
645 Charges sociales et autres	289 426	307 596
681 Dotation amortissements immobilisations	683 724	681 831
681 Dotation aux comptes de provisions	78 459	65 395
<b>TOTAL( 2) charges d'exploitation</b>	<b>4 412 128</b>	<b>4 105 289</b>
<b>(A) CHARGES (-) D'EXPLOITATION A REPARTIR (1)-(2)</b>	<b>-37 991</b>	<b>-59 838</b>
<b><u>(3) PRODUITS FINANCIERS (+)</u></b>		
765 Escomptes obtenus	0	0
767 Produits nets sur cession OPCVM /Intérêts DAT	82 252	3 765
768 Pénalités de retard	19 165	18 119
<b>TOTAL ( 3) produits financiers</b>	<b>101 417</b>	<b>21 884</b>
<b><u>(4) CHARGES FINANCIERES (-)</u></b>		
661 Charges d'intérêt	0	1 776
<b>TOTAL( 4) charges financières</b>	<b>0</b>	<b>1 776</b>
<b>(B) CHARGES (-) OU PRODUIT (+) FINANCIER A REPARTIR ( 3)-(4)</b>	<b>101 417</b>	<b>20 108</b>
<b><u>(5) PRODUITS EXCEPTIONNELS (+)</u></b>		
77 Produits exceptionnels sur opérations de gestion et sur ex.antérieurs	179 819	16 437
<b>TOTAL( 5) produits exceptionnels</b>	<b>179 819</b>	<b>16 437</b>
<b><u>(6) CHARGES EXCEPTIONNELLES (-)</u></b>		
67 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion et sur ex.antérieurs	219 893	268 147
<b>TOTAL ( 6) charges exceptionnelles</b>	<b>219 893</b>	<b>268 147</b>
<b>(C)CHARGES (-) OU PRODUIT (+) EXCEPTIONNEL A REPARTIR ( 5)-(6)</b>	<b>-40 074</b>	<b>-251 710</b>
<b>(D) PARTICPATION AUX FRAIS DE FONCTIONNEMENT (OCCUPANTS)</b>	<b>229 195</b>	<b>237 121</b>
<b>(E)CHARGES (-) OU PRODUITS (+) A REPARTIR DE L'EXERCICE (A)+(B)+(C)+(D)</b>	<b>252 547</b>	<b>-54 320</b>
<i>DIFFERENCE SUR APPEL DE CHARGE A AFFECTER (F)-(E)</i>	<i>252 547</i>	<i>-54 320</i>
<b>QUOTA PAR PART (€) / 575962 parts</b>	<b>HT</b>	
	<b>0,438</b>	<b>-0,094</b>
<b>Tva au Taux de 20 %</b>	<b>0,088</b>	<b>-0,019</b>



**ANNEXE 5 : BUDGET GESTION COURANTE DES CHARGES ET PRODUITS 2023 / 2024 / 2025**

<b>I - CHARGES</b>	<b>BUDGET 2023</b>	<b>REALISATION 31/12/2023</b>	<b>ECART B-R</b>		<b>BUDGET 2024</b>	<b>BUDGET 2025</b>
606 Achat approvisionnement non stocké	740 475	875 508	-135 033	18,24%	889 201	934 623
<b>TOTAL ACHATS</b>	<b>740 475</b>	<b>875 508</b>	<b>-135 033</b>		<b>889 201</b>	<b>934 623</b>
612 Redevances crédit bail	0	0	0	0,00%	0	0
613 Locations / Ordures Ménagères	215 000	203 113	11 887	-5,53%	302 331	302 331
614 Charges locatives	1 147	4 351	-3 204	279,33%	1 147	1 147
615 Entretien	601 383	573 406	27 977	13,72%	644 724	683 724
616 Assurances	77 092	79 602	-2 510	3,26%	82 973	87 951
618 Documentation générale	920	365	555	-60,30%	920	920
<b>TOTAL SERVICES EXTERIEURS</b>	<b>895 542</b>	<b>860 837</b>	<b>34 705</b>		<b>1 032 095</b>	<b>1 076 073</b>
621 Prestations extérieures	386 953	400 945	-13 992	3,62%	455 595	455 595
622 Honoraires	81 006	79 650	1 356	-1,67%	77 536	77 536
623 Annonces insertions et dons	815	606	209	-25,67%	815	815
624 Transport biens et personnel	849	603	246	0,00%	849	849
625 Déplacements missions	54 552	32 125	22 427	-41,11%	57 922	61 622
626 Frais postaux, télépho. et f.bancaires	73 745	68 585	5 160	-7,00%	73 733	68 733
628 Animations	18 580	16 566	2 014	-10,84%	18 580	18 580
<b>TOTAL AUTRES SERVICES EXTERIEURS</b>	<b>616 500</b>	<b>599 080</b>	<b>17 420</b>		<b>685 030</b>	<b>683 730</b>
633 Impôts taxes sur rémunérations	20 363	19 874	489	-2,40%	13 363	13 363
635 Autres impôts et taxes	102 123	89 892	12 231	-11,98%	34 565	36 227
<b>TOTAL IMPOTS TAXES / ASSIMILEES</b>	<b>122 486</b>	<b>109 766</b>	<b>12 720</b>		<b>47 928</b>	<b>49 590</b>
641 Rémunérations du personnel	766 833	711 019	55 814	-7,28%	768 889	786 784
645 Charges Sociales et Prévoyance	322 771	270 914	51 857	-16,07%	319 926	327 016
647 Autres charges sociales	18 437	15 292	3 145	-17,06%	17 937	17 937
648 Dotation vestimentaire	4 124	3 219	905	-21,94%	5 000	5 000
<b>TOTAL CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>1 112 165</b>	<b>1 000 444</b>	<b>111 721</b>		<b>1 111 752</b>	<b>1 136 737</b>
661 Charges financières	4 124	0	4 124	-100,00%	0	0
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES</b>	<b>4 124</b>	<b>0</b>	<b>4 124</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
675 Valeurs nettes comptables immo.sorties	0	181 339	-181 339	0,00	0	0
67X Charges exceptionnelles	2 011	38 555	-36 544	100,00%	14 601	2 011
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>2 011</b>	<b>219 893</b>	<b>-217 882</b>		<b>14 601</b>	<b>2 011</b>
681 Dotation aux amortissements	658 321	683 724	-25 403	3,86%	669 877	604 774
681 Dotation aux provisions	18 460	78 459	-59 999	325,02%	18 460	18 460
<b>TOTAL DOTATIONS AMORT. ET PROV.</b>	<b>676 781</b>	<b>762 182</b>	<b>-85 401</b>		<b>688 337</b>	<b>623 234</b>
<b>(a) TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4 170 084</b>	<b>4 427 711</b>	<b>-257 627</b>		<b>4 468 944</b>	<b>4 505 998</b>

<b>II - PRODUITS</b>	<b>BUDGET 2023</b>	<b>REALISATION 31/12/2023</b>	<b>ECART B-R</b>		<b>BUDGET 2024</b>	<b>BUDGET 2025</b>
706 Prestations services associés	89 545	113 328	-23 783	26,56%	85 420	81 420
708 Produits activités annexes loisirs	128 015	185 850	-57 835	45,18%	151 890	151 890
755 Quote part Résultat/Gros Travaux	383 897	383 897	0	0,00%	381 936	348 594
755 Quote part Plan Pluriannuel 2023/2028	0	21 069	-21 069	100,00%	50 468	50 468
755 Quote part autofinancement Immobilisat.	58 660	63 718	-5 058	8,62%	61 327	55 748
758 Produits compensation charges	292 531	309 109	-16 578	5,67%	294 531	294 531
760 Produits financiers	9 600	101 417	-91 817	956,43%	64 600	18 000
777 Quote part subvention nvestissement	0	0	0		0	0
77X Produits exceptionnels	0	179 819	-179 819	100,00%	0	0
781 Reprises amort.et provisions	18 460	17 395	1 065	-5,77%	53 459	18 460
791 Transferts de charges	10 928	13 265	-2 337	21,38%	11 767	12 672
<b>(b) TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>991 636</b>	<b>1 388 868</b>	<b>-397 232</b>		<b>1 155 398</b>	<b>1 031 783</b>

**ANNEXE 5 bis : BUDGETS DE GESTION COURANTE ET DE FINANCEMENT 2023 / 2024 / 2025**

I - BUDGET GESTION COURANTE	BUDGET 2023	REALISATION 31/12/2023	ECART B-R	BUDGET 2024	BUDGET 2025
a) TOTAL CHARGES	4 170 084	4 427 711	-257 627	4 468 944	4 505 998
(b) Travaux Gonfaron (inondation 1/12/2019)		36 354	-36 354		0
(c) Plan Pluri annuel travaux 2023/2028	57 469	57 469	0	325 400	325 049
(d) Plan Pluri annuel PPRIF 2023/2025	110 488	110 488	0	201 039	200 842
(e) TOTAL PRODUITS	-991 636	-1 388 868	397 232	-1 155 398	-1 031 783
(f) Participations Occupants	-155 887	-229 195	73 308	-155 887	-155 887
(g) Prov. Reconstitution Engt Prov.Statutaires<06/2012	50 000	0	50 000	50 000	50 000
<b>(h) = (a+b+c+d+g)-(e+f) CHARGE A REPARTIR</b>	<b>3 240 518</b>	<b>3 013 959</b>	<b>226 559</b>	<b>3 734 099</b>	<b>3 894 219</b>
(i) APPEL DE CHARGES annuel	3 062 195	3 062 195	-0	3 204 321	3 365 111
		0	0		
(j) APPEL DE CHARGES Gonfaron	0	36 354	-36 354		
(k) APPEL DE CHARGES Plan pluriannuel 2023/2028	57 469	57 469	0	325 400	325 049
(l) APPEL DE CHARGES PPRIF 2023/2025	0	110 488	-110 488	201 039	200 842
<b>(m) = (i+j+k+l)-(h) DIFFERENCE SUR APPEL A AFFECTER</b>	<b>-10 366</b>	<b>252 547</b>	<b>-262 913</b>	<b>-3 338</b>	<b>-3 217</b>
Quota par part H.T.	5,32			5,58	5,86
Quota par part T.T.C. (Tva 20%)	6,38			6,70	7,03

II - BUDGET EXCEPTIONNEL GONFARON	Solde 2022	REALISATION 2023		SOLDE 2023	
Appel exceptionnel 2020 et 2021	1 439 592				
Travaux effectués en 2020	-303 784				
Travaux effectués en 2021	-234 077				
Travaux effectués en 2022	-92 042				
Travaux effectués en 2023	0	-36 354			
<b>SOLDE hors taxes</b>	<b>809 689</b>	<b>-36 354</b>	<b>Cumulé</b>	<b>773 334</b>	

III - PLAN PLURIANNUEL TRAVAUX (2023-2028)		REALISATION 2023		SOLDE 2023	
Appel exceptionnel 2023	326 376				
Travaux effectués		-57 469			
Investissements de l'exercice à amortir		-258 507			
<b>SOLDE hors taxes</b>	<b>326 376</b>	<b>-315 976</b>	<b>A reporter</b>	<b>10 399</b>	

IV- P.P.R.I.F. (2023-2025)		REALISATION 2023		SOLDE 2023	
Appel exceptionnel 2023	201 587				
Travaux effectués		-110 488			
<b>SOLDE hors taxes</b>	<b>201 587</b>	<b>-110 488</b>	<b>A reporter</b>	<b>91 099</b>	

II - BUDGET DE FINANCEMENT	BUDGET 2023	REALISATION 2023	ECART B-R	BUDGET 2024	BUDGET 2025
Dotation aux amortissements et prov./Exploit.+ Rep.prov./Exploit	215 764	276 103	-60 339	141 147	149 964
Différence appel de charges (f)	-10 366	252 547	-262 913	-3 338	-3 217
Emprunt Gros Trx	0	0	0	0	0
Autres ressources / Dépôts à Terme / Subventions	0	0	0	0	0
Appel de charges exceptionnel Gonfaron	400 000	36 354	363 646	400 000	373 334
Appel de charges Plan Pluri annuel 2023/2028	326 376	315 976	10 400	335 800	325 049
Appel de charges PPRIF 2023/2026	201 587	110 488	91 099	292 138	200 842
<b>1. TOTAL RESSOURCES</b>	<b>1 133 361</b>	<b>991 469</b>	<b>141 892</b>	<b>1 165 746</b>	<b>1 045 972</b>
Investissements Autofinancés		114 475	-114 475		
Décaissement travaux Gonfaron	400 000	36 354	363 646	400 000	373 334
Appel de charges Plan Pluri annuel 2023/2028	326 376	315 976	10 400	335 800	325 049
Appel de charges PPRIF 2023/2026	201 587	110 488	91 099	292 138	200 842
<b>2. TOTAL EMPLOIS</b>	<b>927 963</b>	<b>577 293</b>	<b>350 670</b>	<b>1 027 938</b>	<b>899 225</b>
<b>(1) - (2) Ecart fonds roulement permanent</b>	<b>205 398</b>	<b>414 175</b>	<b>-208 777</b>	<b>137 809</b>	<b>146 747</b>



## **Conseils & Commissaires Associés**

Société de Commissariat aux Comptes - Membre de la compagnie Régionale d'Aix-en-Provence  
32 allée Sébastien Vauban - Immeuble Espace Capitou - 83600 Fréjus  
Tél. : 04 94 83 25 16 - Mail : cca@sudcca.com

### **SCI DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE**

**Société SCI au Capital de 575 962 Euros**

Siège social : 2700 Route départementale 4  
CS 70095  
83603 FRÉJUS CEDEX

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES COMPTES ANNUELS**

**EXERCICE CLOS LE 31/12/2023**

**C. C. A.**

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

*Exercice clos au 31/12/2023*

Aux Associés de la SCI DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE

## **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 SCI DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE relatifs à l'exercice clos le 31/12/2023, 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 SCI 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 01/01/2023 à la date d'émission de notre rapport.

## **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le paragraphe « Faits caractéristiques » de l'annexe des comptes annuels : il reste mentionné un paragraphe par rapport aux inondations de 2019 qui n'a pas été actualisé. De plus, les transferts de charges n'ont pas été actualisés des transferts de charges relatifs aux plans pluriannuel et du PPRIF.

## **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.821.53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.



Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### **Vérifications spécifiques**

Le rapport de gestion ne nous ayant pas été communiqué, comme le prévoit l'article R.232-1 du code de commerce, nous n'avons pas été en mesure de procéder à la vérification de ce document.

En application de la loi, nous vous signalons que le non-établissement, la non-communication et la non-présentation du rapport de gestion constituent une violation des dispositions de l'article R. 612-2 du code de commerce.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 01/06/2024.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.



En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à FREJUS, le 27 Juin 2024

Pour la Société CCA

Claude Lavanchy  
Commissaire aux comptes



Ce rapport comprend 17 pages annexe comprise et hors page de garde.



## **Conseils & Commissaires Associés**

Société de Commissariat aux Comptes - Membre de la compagnie Régionale d'Aix-en-Provence  
32 allée Sébastien Vauban - Immeuble Espace Capitou - 83600 Fréjus  
Tél. : 04 94 83 25 16 - Mail : cca@sudcca.com

### **SCI DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE**

Siège social : 2700 Route départementale 4  
CS 70095  
83603 FRÉJUS CEDEX

#### **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

**EXERCICE CLOS LE 31/12/2023**

**C. C. A.**

SARL au capital de 200 000 € - RCS FREJUS 484 941 786 - SIRET : 484 941 786 00036 - APE 6920 Z - FR 67 484 941 786

**Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées**  
**Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2023**

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre SCI nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

**CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

**Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

Conformément aux dispositions statutaires de votre société nous avons été informé que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'organe délibérant au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

❖ **Rémunération du gérant**

Conformément à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 13 aout 2022, il est prévu dans l'article 15-1-D des statuts « Rémunération du Gérant » : « *une indemnité imposable de 100 € par jour aux membres du Conseil d'Administration, lors des trois Conseils d'Administration en réunion plénière. L'indexation de cette indemnité suivra l'évolution de la part sociale.* »

Montant : 6499.78€ en charge de l'exercice au titre de cette indemnité.

Personnes concernées : Les membres du Conseil d'Administration

Fait à FREJUS, le 27 Juin 2024

**Pour la Société CCA**

**Claude Lavanchy**  
Commissaire aux Comptes



# Rapport 2024 du conseil de surveillance

## Rapport sur l'exercice 2023 Etabli par Jean-Robert BAUQUIS

\*\*\*\*\*

L'examen des documents budgétaires confirme la poursuite d'une gestion rigoureuse par le conseil d'administration.

### **1. Contrats, énergie, fluides**

L'augmentation des charges votées lors de l'assemblée générale 2023 a permis de faire face à une augmentation du coût des contrats et du prix l'électricité dont le montant est passé de 85 504€ en 2023 à 214 238€ en 2024. La facture d'eau établie en année glissante est de 537 000€. Elle n'est pas entièrement répercutée sur les associés et est également en augmentation.

### **2. Reconstitution de la provision**

La reconstitution de la provision se poursuit avec un reste à encaisser de 1 097 000€. Il est également rappelé que le Domaine n'a plus de remboursement d'emprunt à ce jour.

### **3. Masse salariale**

Un recrutement de plusieurs employés du Domaine a été effectué à effectif constant en 2024 en remplacement de ceux qui ont quitté nos services. La part de la masse salariale est de 1 090 842€, ce qui représente de l'ordre de 25% du budget total et est pratiquement invariée par rapport aux années précédentes.

Un contrôle URSSAF réalisé en 2024 n'a révélé aucun dysfonctionnement majeur et a donné lieu à un redressement de 12 590€ concernant pour l'essentiel le dossier Mayer.

### **4. Travaux**

En matière de travaux, la première phase (sur 3) du PPRIF a été achevée pour un montant de 206 000€. La mise en œuvre de la deuxième phase est programmée dès 2024. Le réaménagement de l'espace aquatique a été budgété dans le cadre du plan pluriannuel 2023 / 2028 à hauteur de 395 000€. Il a été dépensé à ce jour 666 257€ sur les appels exceptionnels de 1 439 591€ (HT) de 2020 et 2021 affectés aux travaux du Gonfaron.

### **5. Créances et dossiers juridiques en cours**

Le conseil d'administration est attentif aux charges impayées de certains sociétaires qui surviennent notamment lors des successions. Les associés dont les charges ne sont pas réglées perdront leur droit de jouissance au 1<sup>er</sup> juillet 2024. Des actions en justice sont engagées sur les dossiers qui ne trouvent pas de règlement amiable.

Les dossiers juridiques (TVA, AXA assurances, Taxe de séjour) sont toujours en phase d'instruction.

### **6. Nouveau logiciel**

L'installation du nouveau logiciel de notre administration va permettre de réduire considérablement les « procédures papiers » et de générer une économie en temps de travail pour les employés. Elle s'accompagne d'une réorganisation complète de la loge d'entrée et de l'optimisation des formalités d'enregistrement pour les associés.

Le 20 mai 2024

Jean-Robert Bauquis

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 10 AOUT 2024

Dorénavant, vous ne pourrez voter pour les différentes résolutions que par **VOTE ELECTRONIQUE**.

Vous avez la possibilité de voter à partir du 22 juillet 2024, 8 heures 59 jusqu'au 11 août 2024 à 23 heures 59.

Des tablettes seront mises à disposition, au mas administratif et au Point Info, pour permettre aux associés de pouvoir voter.

### Elections au Conseil d'Administration Assemblée Générale Ordinaire du 10 août 2024

**SONT CANDIDAT(E)S A UN MANDAT D'ADMINISTRATEUR COGERANT – Pour un mandat de 3 ans**

**Nouvelles candidatures :**

<b>M. Jean-Robert BAUQUIS – Cabidourle 16 - NG 965</b> 66 ans – Enseignant vacataire Général de gendarmerie en retraite	<b>M. Stéphane PERET – Trintanello 10 – NG 857</b> 60 ans – Cadre bancaire
<b>M. Alexandre SCARLATELLA – Ensouleiado 22/23 - NG 22/23</b> 69 ans – à la retraite Ancien Cadre dirigeant	<b>Mme Ghislaine SEIGLE VATTE – Caloussu 55 – NG 646</b> 67 ans - à la retraite Coach et médiatrice judiciaire et conventionnelle
<b>M. Jean-Pierre VERGNE – Escabour 47/48 – NG 2159/2160</b> 68 ans – à la retraite Ancien chef d'entreprise	

**SONT CANDIDAT(E)S A UN MANDAT D'ADMINISTRATEUR COGERANT - Pour un mandat de 1 an**

**Sortant et se représentant :**

**M. Michel MONSAURET – Mourado 02 - NG 1112 - 67 ans – Cadre de l'Education nationale à la retraite.**

**Nouvelle candidature :**

**Mme Laetitia DURET – Cabidourle 21 - NG 970 - 51 ans – Comptable**

**EST CANDIDAT(E) A UN MANDAT DE MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE - Pour un mandat de 3 ans**

**Nouvelle candidature :**

**Mme Dominique MALBERNARD – Rebousca 45/46 - NG 2077/2078 – Avocate**

### CANDIDAT(E)S AU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR UN MANDAT DE 3 ANS

	Nom des candidat(e)s	Associé(e)s depuis le	A jour des charges à la date d'édition	Conformité îlot/R.I.	Contentieux	Avis du Conseil
<b>NOUVELLES CANDIDATURES</b>	Jean-Robert BAUQUIS	10/12/1984	Oui	Oui	Non	Oui
	Stéphane PERET	30/11/1997	Oui	Oui	Non	Oui
	Alexandre SCARLATELLA	07/11/2001	Oui	Oui	Non	Oui
	Ghislaine SEIGLE VATTE	24/12/2003	Oui	Oui	Non	Oui
	Jean-Pierre VERGNE	24/11/2017	Oui	Oui	Non	Oui

## CANDIDAT(E)S AU CONSEIL D'ADMINISTRATION - MANDAT DE 1 ANS

	Nom des candidat(e)s	Associé(e)s depuis le	A jour des charges à la date d'édition	Conformité îlot/R.I.	Contentieux	Avis du Conseil
<b>SORTANT ET SE REPRESENTANT</b>	Michel MONSAURET	28/11/2005	Oui	Oui	Non	Oui
<b>NOUVELLE CANDIDATURE</b>	Laetitia DURET	28/12/2018	Oui	Oui	Non	Oui

## CANDIDAT(E) AU POSTE DE MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE -MANDAT DE 3 ANS

	Nom du candidat	Associée depuis le	A jour des charges à la date d'édition	Conformité îlot/R.I.	Contentieux	Avis du Conseil
<b>NOUVELLE CANDIDATURE</b>	Dominique MALBERNARD	10/03/1989	Oui	Oui	Non	Oui

### --- PROFESSIONS DE FOI ---

#### Mandat 3 ans pour un poste d'administrateur-cogérant

##### 1/ Monsieur Jean-Robert BAUQUIS : (Cabidourole 16)



« Sociétaire depuis 1984, âgé de 66 ans, je connais bien l'esprit du Domaine auquel nous sommes tous attachés. Juriste de formation, ayant occupé des fonctions importantes dans le domaine de la sécurité, j'ai acquis une bonne connaissance des administrations de l'état et des collectivités territoriales qui peut être utile au Domaine.

Je dispose également de l'expérience du pilotage et de l'esprit d'équipe indispensable dans une fonction de cogérance. Membre du conseil de surveillance depuis 2021, toujours à l'écoute des associés, je produis annuellement un rapport sur la gestion du Domaine que je vous présente lors de notre Assemblée Générale.

Ce rapport souligne les évolutions et les bons résultats obtenus, mais également les points qui peuvent être améliorés. Je souhaite pouvoir continuer à être force de proposition. Très attaché au bon fonctionnement du Pin et soucieux de son évolution, je propose ma candidature pour un mandat de trois ans à la suite du renouvellement important des membres du Conseil d'Administration.

Si vous m'apportez votre confiance à la prochaine élection, vous pourrez compter sur ma motivation et mon engagement pour contribuer à la bonne gestion du Domaine ».

##### 2/ Monsieur Stéphane PERET : (Trintanello 10)



« Mesdames, Messieurs les sociétaires, j'ai 60 ans. Je suis usager du Pin de la Lègue depuis 46 ans et sociétaire depuis 27 ans. J'ai suivi et apprécié les transformations du Pin au fil du temps. Ma connaissance approfondie du Domaine et de ses associés, ma participation à l'ensemble des activités

proposées me donnent aujourd'hui très envie d'être acteur de ces évolutions, de m'impliquer dans la gestion du Domaine, de travailler aux côtés de l'équipe en place, à ce que le Pin continue à être un endroit où chacun d'entre nous aime à se retrouver. C'est pourquoi je souhaite me porter candidat à un poste d'administrateur pour un mandat de 3 ans. Mon expérience acquise tant dans le domaine bancaire et financier que dans le domaine associatif peut me permettre d'être utile dans la gestion et l'animation du Pin de la Lègue. Je vous remercie par avance pour la confiance que vous voudrez bien m'accorder ».

##### 3/ Monsieur Alexandre SCARLATTELLA : (Ensouleiado 22/23)



« Mesdames, Messieurs, Chers Sociétaires J'ai 69 ans, marié, père de 2 enfants et 3 petits-enfants.

Je suis retraité depuis 2018.

J'ai effectué toute ma carrière au sein d'une grande société nationale et internationale dans le milieu de l'énergie des installations industrielles d'automatisme,

des grands événements d'infrastructures et d'événementiels, de la sécurité des biens et des personnes, la sécurité routière et ferroviaire, en gravissant en plus de 44 ans de carrière tous les échelons pour finir cadre dirigeant, chef d'entreprise, encadrant plus de 200 personnes dans plusieurs pays pour un CA ≥40 M€.

Etant sociétaire depuis 2001, j'ai appris depuis toutes ces années à apprécier et à aimer notre beau Domaine.

Vous m'avez déjà accordé votre confiance pour un poste d'administrateur co-gérant lors de l'AG de 2021 pour un mandat de 3 ans. Je me suis beaucoup investi avec le Conseil d'Administration sur tous les sujets, plus particulièrement dans la fonction que l'on m'avait confiée à savoir : la sécurité des biens et des personnes, que j'ai trouvée très intéressante et très prenante car il a fallu tout mettre en place, méthodologie, mode de fonctionnement, traçabilité et historique des événements en interne et avec les intervenants extérieurs.

Malheureusement à mi-mandat, certaines contraintes de la vie, non prévisibles, m'ont conduit à mettre fin à ma mission prématurément.

A ce jour, tous mes problèmes de santé sont réglés et je ressens toujours la même envie de mettre tout mon dynamisme et mes compétences au service de notre beau Domaine.

J'ai donc l'honneur de présenter à nouveau ma candidature d'administrateur cogérant pour un mandat de 3 ans. Je souhaiterais pour ce nouveau mandat être porteur d'un projet que j'appellerais « Renouveau » où le cœur, le centre, soit uniquement « Le Sociétaire » dans toute sa diversité, en toute transparence et sincérité.

Mesdames, Messieurs, Cher Sociétaires, je vous remercie à l'avance de la confiance que vous voudrez bien m'accorder, je compte sur vous pour soutenir ma candidature et vous souhaite de profiter encore longtemps de notre beau Domaine du Pin de la Lègue ».

#### **4/ Madame Ghislaine SEIGLE VATTE : (Caloussu 55)**



« Je viens au Pin de la Lègue depuis 1985. Sociétaire depuis 2003, je suis présente très régulièrement été comme hiver. Le Pin de la Lègue reste pour moi un havre de paix où je viens me ressourcer. C'est aussi un lieu où nous nous retrouvons en famille, avec nos petits-enfants, un espace fait de joies et de partages.

Après une vie professionnelle bien remplie et très riche : des services de l'administration publique (Aide Sociale à l'Enfance) au domaine privé, j'ai exercé comme directrice d'entreprise dans le transport voyageur au sein d'un groupe international (bon niveau d'anglais).

Désormais retraitée, j'exerce comme coach et médiatrice tant au sein de la justice qu'auprès de la Cour d'Appel de Grenoble et en conventionnel.

Je suis également commissaire enquêteur et ai une bonne connaissance de l'urbanisme. J'ai été adjointe à l'urbanisme au sein de ma commune pendant un mandat.

Mes compétences sont principalement les ressources humaines, les finances.

Depuis 1985, j'ai vu le Pin de la Lègue se transformer. J'aimerais apporter ma contribution à son évolution tant au niveau organisation qu'au niveau fonctionnement ».

#### **5/ Monsieur Jean-Pierre VERGNE : (Escabour 47/48)**



« Sociétaire au Domaine depuis 2017, le Pin de la Lègue est devenu le lieu de rassemblement estival de mes enfants, petits-enfants ainsi que d'une grande partie de ma famille et de mes amis.

J'avais déjà hésité l'année dernière à poser ma candidature comme administrateur au PDL étant déjà très engagé et investi comme conseiller

syndical au sein d'une copropriété de plus de 150 lots de ma résidence principale à Nice.

Elu rapidement au conseil syndical et en étroite collaboration avec le syndic de copropriété et le président, j'ai mené à leurs termes les gros projets de rénovation de la copropriété : réception des entreprises, négociations, devis, assurer les RDV auprès des services publiques de la Ville de Nice, nomination du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre.

Les importants travaux de rénovation ont été votés à la dernière AG. Tout est maintenant sous contrôle ce qui me laisse davantage de disponibilité pour m'engager pleinement sur ce nouveau projet qui me tient à cœur.

Il existe au Pin de la Lègue un ADN fort qui est retransmis de génération en génération. L'équation est simple, là où les solutions sont plus complexes :

1/ comment retransmettre ce « patrimoine affectif », cet attachement au Domaine ?

2/ Le moderniser sans oublier nos aînés.

3/ Ne jamais perdre de vue notre équilibre financier tout en maîtrisant notre budget qui n'est pas extensible à l'infini.

Si ma candidature est retenue, je souhaite mettre à profit mon expérience professionnelle comme chef d'entreprise ainsi que comme conseiller syndical pour participer pleinement aux nombreux projets et défis qui nous attendent.

Enfin, Je suis persuadé que les différents parcours de vie de chacun des membres du CA contribuent à la bonne gestion de notre Domaine »

#### **Mandat 1 an pour un poste d'administrateur-cogérant**

#### **1/ Madame Laetitia DURET : (Cabidourle 21)**



« Je m'appelle Laetitia DURET. J'ai 51 ans et j'ai connu le Pin de la Lègue à l'âge de 10 ans grâce à mes grands-parents qui sont devenus sociétaires en 1983 puis mes parents en 1990 et à mon tour en 2018.

J'ai fait connaître le Pin à mon mari en 1991 et naturellement nos 3 enfants ont toujours aimé cet endroit

convivial, reposant et auquel nous sommes tous très attachés.

Je suis comptable en entreprise depuis près de 30 ans et j'ai toujours eu au fond de moi l'idée que je pourrais apporter mes compétences professionnelles et personnelles afin d'aider à la gestion de notre beau Domaine.

Je pense qu'il est indispensable de le faire évoluer afin que les futures générations aient toujours le même plaisir à venir tout en gardant l'esprit du Pin que l'on a tous connu, centré autour de cette ambiance familiale, amicale et sportive.

Mon parcours professionnel dans le domaine de la gestion, combiné à mon attachement au Domaine du Pin de la Lègue fait de moi une candidate de confiance pour assurer au mieux les tâches dont j'aurai la responsabilité.

Je souhaite m'engager pour un mandat de 1 ans.

Je vous remercie sincèrement de l'attention que vous porterez à ma candidature. »

#### **2 / Monsieur Michel MONSAURET : (Mourado 02)**



« L'an dernier, j'avais présenté ma candidature dans l'objectif d'éviter d'être dans l'obligation de confier la gestion de notre Domaine à un syndic. Je pense que ce risque s'est aujourd'hui éloigné par le nombre d'administrateurs co-gérants qui se sont engagés pour les trois ans à venir mais aussi parce qu'il n'apparaît qu'aucun des professionnels de la gestion de copropriété contactés, et ils ont été nombreux, n'a souhaité ou n'a eu la capacité de fournir une offre adaptée à nos besoins.

Bien que membre de notre communauté depuis plus de 50 ans, j'ai durant cette année découvert des réalités que j'ignorais sur ce qu'est la réalité au quotidien de notre bien commun. A cet égard, j'ai été impressionné par la qualité de l'engagement et le dévouement des administrateurs cogérants qui, tout au long de l'année se confrontent à un contexte législatif de plus en plus complexe qui oblige à adapter en permanence les règlements intérieurs et constructifs afin d'en vérifier la conformité puis, par la suite, la bonne mise en application.

Un point en particulier a cependant attiré mon attention qui mérite à mes yeux d'être mieux pris en considération : la communication. Je me suis en effet aperçu qu'en de multiples circonstances, des informations, dont je considérais qu'elles devaient être largement partagées, ne l'étaient pas. Si certains champs comme celui de la GRH doivent demeurer discrétionnaires pour des raisons évidentes de confidentialité, je considère qu'une gestion en « bon père de famille » ne doit pas être infantilisante mais au contraire soucieuse de communiquer en toute transparence avec les sociétaires sur les sujets essentiels sur lesquels ils sont régulièrement amenés à s'exprimer et c'est pour cette raison que j'assortis ma candidature à la mise en place d'une mission de communication interne et externe au sein du conseil d'administration qui aura pour objectif principal non seulement d'informer mais prioritairement de favoriser de façon régulière et ordonnée les échanges entre les sociétaires individuels ou regroupés au sein d'associations, les administrateurs cogérants et les services administratifs et techniques ainsi qu'avec les institutions et autorités dont dépend l'avenir de notre cher Domaine du Pin de la Lègue ».

### [Mandat 3 ans pour un poste de membre du Conseil de Surveillance](#)

#### **1/ Madame Dominique MALBERNARD : (Rebousca 45/46)**



« J'ai l'honneur de vous présenter ma candidature au poste de membre du conseil de surveillance, au sein de la S.C.I. Domaine du Pin de la Lègue.

Comme vous le savez, j'ai déjà rempli plusieurs mandats d'administratrice et je me suis beaucoup investie, forte de l'attachement que je porte au Domaine.

Aujourd'hui, ne pouvant poursuivre ce mandat du fait de ma profession d'avocat, je souhaite continuer à m'investir différemment.

Comme le prévoient les Statuts, la mission est de procéder à la vérification des comptes et de faire toutes les vérifications et tous les contrôles jugés opportuns.

Mon expérience en qualité d'ancienne administratrice me conduit à vouloir être attentive aux décisions futures qui seront prises et à leurs implications dans la vie des associés.

Ma fonction, si je suis élue, me conduira à procéder aux vérifications nécessaires et à tous les contrôles utiles en toute transparence.

Je vous remercie de votre confiance »

**BULLETIN DE VOTE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE  
DU 10 AOUT 2024**

**RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
ELECTION ADMINISTRATEURS-COGERANTS**

**RÉSOLUTION ELECTION N° 1 : Election au Conseil d'Administration – Mandat de 3 ans**

L'Assemblée Générale NOMME **4 administrateurs-cogérants pour 3 années**, à partir du 12 août 2024.

**Sont candidats** : M. BAUQUIS Jean-Robert, M. PERET Stéphane, M. SCARLATTELLA Alexandre, Mme SEIGLE-VATTE Ghislaine, M. VERGNE Jean-Pierre.

**RÉSOLUTION ELECTION N° 2 : Election au Conseil d'Administration – Mandat de 1 an**

L'Assemblée Générale NOMME **2 administrateurs-cogérants pour 1 année**, à partir du 12 août 2024.

**Sont candidats** : M. MONSAURET Michel et Mme DURET Laetitia.

**RÉSOLUTION ELECTION N° 3 : Election au Conseil de Surveillance – Mandat de 3 ans**

L'Assemblée Générale NOMME **1 associé pour 3 années**, à partir du 12 août 2024.

**Est candidate** : Mme MALBERNARD Dominique.

**RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**RÉSOLUTION N° 1 : Approbation des comptes**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport moral, du rapport de gestion, du rapport du commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31.12.2023, APPROUVE les comptes de cet exercice, tels qu'ils sont présentés, les-dits comptes se soldant par un excédent sur appel de charges à répartir de 252 547,19€, somme supérieure au budget.

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports. En conséquence, elle donne aux cogérants quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

**RÉSOLUTION N° 2 : Affectation de l'excédent.**

L'Assemblée Générale DECIDE d'affecter l'excédent sur appel de charges à répartir de l'exercice 2023 de 252 547,19€

- Au poste « « Autofinancement immobilisations 2023 », la somme de 114 474,99€,
- Au poste « réserves pour renouvellement des immobilisations », la somme de 138 072,20€.

**RÉSOLUTION N° 3 : Vote du budget 2025**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du projet de budget prévisionnel 2023 qui se chiffre à la somme de **3 368 328€** hors taxes, hors plan pluriannuel des travaux et du P.P.R.I.F., DECIDE l'approbation dudit budget conduisant à un montant de l'appel de charges prévisionnelles à répartir de **3 365 111 € hors taxes, soit un montant hors taxes de 5,86€ par part sociale**. A ce montant s'ajoute l'appel de charges complémentaires hors taxes pour le plan pluriannuel des travaux (2023/2028) de 0,57€ par part sociale et le

plan pluriannuel au titre du PPRIF (2023/2026) de 0,35€ par sociale soit un appel de charges totale taxes comprises **de 8,14€**. (TVA à 20%).

Ces premières estimations pourront faire l'objet de correctifs en cours d'année pour tenir compte des augmentations de l'indice des prix et du taux de relèvement des salaires. Ces correctifs éventuels feront l'objet de décisions du Conseil d'Administration qui seront diffusées par la suite à l'ensemble des associés.

**RÉSOLUTION N°4 : Règlement Intérieur - Partie administrative : Le précédent article 2.2.6 « Remarques » est supprimé et le paragraphe 2.1. « Fonctionnement » est entièrement modifié ainsi qu'il suit :**

« La S.C.I Domaine du Pin de la Lègue est dirigée par un Conseil d'Administration composé d'administrateurs cogérants qui sont obligatoirement associés de la S.C.I.

Le nombre maximum de personnes (dès l'âge de 7 ans) autorisées à séjourner ensemble sur un îlot est égal à 3 % de la surface de cet îlot (par exemple 6 personnes pour un emplacement correspondant à 200 parts sociales).

Tout associé, conjoint de l'associé, ayant droit, invité gratuit ou invité payant, est tenu de se faire connaître à la loge à l'entrée du Domaine dès son arrivée et pour chaque séjour. Il doit ensuite satisfaire aux formalités d'enregistrement au bureau de l'entrée du domaine ou via son espace personnel sur le site du Domaine.

Tout entrant ou sortant (personne ou véhicule) est susceptible d'être contrôlé par les agents de sécurité. En cas de refus, des sanctions peuvent être appliquées et une interdiction d'accès peut lui être opposée.

Au moment de son départ, il doit déposer le formulaire de sortie dans la boîte aux lettres prévue à cet effet avant la barrière de sortie à la loge.

Tout associé doit se présenter au bureau de l'entrée du Domaine ou au mas administratif si ce dernier est fermé pour l'enregistrement d'un invité payant et/ou un invité gratuit sus mentionnés, pour une durée déterminée, qui ne pourra en aucun cas excéder deux mois consécutifs et 4 mois au total par année civile avec obligation de laisser une période minimale d'un mois entre deux séjours consécutifs pour des mêmes invités déjà enregistrés.

Sont considérés par défaut comme occupants dans le Domaine tous les résidents, à savoir ; l'associé, le conjoint de l'associé, l'ayant droit, l'invité gratuit et l'invité payant.

Conformément à la loi et aux statuts, le Conseil d'Administration peut décider d'une période de fermeture du Domaine.

**RÉSOLUTION N°5 : Règlement Intérieur - Partie administrative : Article 2.1 « Fonctionnement », Il est ajouté le paragraphe suivant :**

2.1.1. Période de fermeture :

A compter de 2026, le Domaine sera fermé le 1<sup>er</sup> jour qui suit la fin des vacances scolaires de Noël pendant une période de 4 semaines.

**RÉSOLUTION N°6 : Règlement Intérieur - Partie administrative : L'article 2.2.2 « L'ayant-droit » est complété par les alinéas suivants :**

Seul l'ayant-droit majeur, accompagné ou pas, est autorisé à séjourner sur la parcelle en l'absence de l'associé.

Les ayants-droits de l'associé et de son conjoint ne sont pas autorisés à séjourner au Domaine plus de 8 mois avec un maximum de 6 mois consécutif sur une même année civile.

**RÉSOLUTION N°7 : Règlement Intérieur - Partie administrative : Article 2 « Généralités ». L'article 2.2.5 « Le visiteur » est complété par l'alinéa suivant :**

Le visiteur n'est pas considéré comme un résident.

---

**RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

**RÉSOLUTION N°8 : Modification de l'article 15-II-B des statuts « Fonctionnement du Conseil d'Administration »**

**L'Alinéa 1 est modifié ainsi qu'il suit :**

« Le Conseil est présidé soit par un Administrateur-cogérant élu parmi ses membres, en qualité de Président du Conseil d'Administration, soit par un Administrateur élu parmi ses membres, en qualité de Vice-président du Conseil d'Administration. »

**L'Alinéa 10 est modifié ainsi qu'il suit :**

« En son absence, elles sont présidées par le vice-président ou en l'absence de ce dernier par l'Administrateur-cogérant le plus ancien présent. »

**RÉSOLUTION N°9 : Nomination d'un commissaire aux comptes – Mandat de 6 ans**

Dans le cadre du renouvellement du mandat de commissariat aux comptes, d'une durée de 6 ans, l'Assemblée Générale, selon les termes de l'article 15 des Statuts, NOMME son Commissaire aux Comptes en remplacement de la société de Commissariat aux Comptes « Conseils et Commissaires Associés », dont les fonctions se terminent avec la présente assemblée.

Elle nomme également le Commissaire aux Comptes suppléant pour un mandat de 6 ans.

**Sont candidats :** M. PREVOST Didier (Titulaire) Mme VERRIER Laetitia (suppléant)

**RÉSOLUTION N°10 : Suppression de parts sociales**

L'Assemblée Générale DECIDE la suppression de 1 711 parts sociales correspondant aux numéros suivants :

- Du Numéro 572 554	au numéro 572 768	- Amiradou 35
- Du Numéro 573 090	au numéro 573 384	- Amiradou 37
- Du Numéro 425 936	au numéro 426 327	- Galamina 63
- Du Numéro 426 675	au numéro 426 956	- Galamina 65
- Du Numéro 427 209	au numéro 427 469	- Galamina 67
- Du Numéro 427 470	au numéro 427 735	- Galamina 68

Le capital social est donc ramené à 574 251€ et le tableau de répartition des parts prévu à l'article 7 des statuts « Capital social » est modifié en conséquence.

**RÉSOLUTION N°11 : Augmentation de Capital**

L'Assemblée Générale DECIDE de porter le capital de 574 251 € à 575 962€ par incorporation de réserves pour renouvellement des immobilisations pour un montant de 1 711€.