



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 12 août 2023

Pour participer à la vie du Domaine : VOTEZ

Sommaire :

- * **RAPPORT MORAL**
- * **RAPPORT DE GESTION**
- * **ANNEXES COMPTABLES :**
 - **Bilan actif/passif : annexes 1-2-3**
 - **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 2022

Cette année, l'Assemblée Générale 2023, sera ouverte immédiatement. En effet, le quorum pour ouvrir celle-ci n'est plus obligatoire pour notre S.C.I.

Seules les résolutions, pour être adoptées, devront disposer d'un nombre de votes suffisants, fixé dans nos statuts actuels à 25% des parts sociales pour une A.G. Ordinaire et 33% pour une A.G. Extraordinaire.

Vous pourrez, comme l'année dernière, voter de manière dématérialisée sur les différentes résolutions qui vous seront proposées.

Quelques dysfonctionnements sont toujours possibles et nous mettrons tout en œuvre, en liaison avec notre prestataire, pour y remédier.

Le vote électronique sera ouvert à compter du 10 juillet 2023 et sera clos le 13 août 2023 à minuit.

Des tablettes informatiques seront mises en place au mas administratif et au point infos du Domaine pour vous permettre de voter.

Des réunions « pré-Assemblée Générale » seront organisées, 2 en juillet et 1 début août d'une part, pour répondre aux questions et d'autre part pour vous présenter les candidats qui le souhaitent afin que vous puissiez choisir en connaissance ceux qui vont vous représenter.

Vous avez à vous prononcer, en plus des résolutions qui vous sont proposées, sur l'élection de 4 administrateurs-cogérants pour un mandat de 3 ans et 1 administrateur-cogérant 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, malgré l'adoption en 2022 de la résolution permettant aux conjoints d'associé(e)s de se porter candidat(e) qui aurait dû augmenter sensiblement le nombre de candidat(e)s potentiel(e)s.

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

Nous comprenons également votre attente sur les travaux à mener sur le Gonfaron mais sachez que le Conseil d'Administration en est pleinement conscient. Malheureusement, 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.

Le respect des prescriptions du PPRIF (Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts), sur la période 2023 à 2026, pour préserver notre Domaine des aléas climatiques et des risques d'incendies, a commencé par le marquage des arbres. La coupe ou l'élagage de ces derniers commenceront au cours du dernier trimestre 2023.

Nous vous rappelons l'importance de l'enregistrement de votre présence ou de celle de vos invités. 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, document indispensable 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. Eux qui répondent sans délai, aux courriels et visio conférence sur les différents sujets qui leur sont soumis.

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 2022

Le rapport de gestion sur l'exercice 2022 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 budgétaires 2023 et 2024.**

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 2022 et 2021.

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.

1/ LES CHARGES :

Ces montants s'entendent après dotation aux amortissements et provisions pour risques et charges, hors travaux exceptionnels « Gonfaron », hors charges exceptionnelles prudhommales et déduction faite du plan pluriannuel 2022 des travaux pour 150 000€.

Sur le budget prévisionnel 2022 (Annexe 5 -I CHARGES) :

- Les charges s'élevaient à 3 938 014€ alors qu'au 31 décembre 2022 les charges s'élèvent à 3 933 298€, soit une dépense inférieure de 4 716€.

Cela est dû principalement à une maîtrise des charges de location (613) et d'entretien (615), une non-dépense des charges de personnel (641/645). Ce montant a été minoré par une augmentation du poste honoraires (622) et des 2 postes ci-dessous.

- La dotation aux amortissements (681) était budgétée à 643 577€ alors qu'elle a été portée à 681 831€ suite aux dépenses qui ont été comptabilisées en immobilisations et qui doivent être amorties.
- La dotation aux provisions pour créances douteuses (687) était budgétée à 8 402€ alors qu'elle a été portée à 14 895€ concernant 2 dossiers, uniquement pour la partie de la créance supérieure à 20 000€, auxquelles s'ajoute les provisions pour risques et charges d'un montant de 50 500€ qui concernent 3 contentieux en cours et un litige prudhommal pour lequel la salariée licenciée a fait appel du jugement.

Les principales variations de hausse des charges de l'exercice 2022 par rapport à 2021 sont :

- | | |
|---|--|
| • +39 870€, (615200) P.P.R.I.F. | • +20 129€, (615210) Entretien réseau (élect-eau-Egouts) |
| • +15 723€, (621105) Nettoyage des blocs sanitaires | • +26 460€, (6226xx) Honoraires |
| • +11 470€, (625600) Frais des Administrateurs | • + 9 652€, (633000) Taxe sur les Salaires - Formation |
| • +87 758€, (641/645) Salaires+Charges des permanents | • + 6 727€, (641/645) Salaires+Charges des saisonniers |

Les principales variations de baisse des charges l'exercice 2022 par rapport à 2021 sont :

- | | |
|---|--|
| • -78 421€, (615201) Entretien réseau routier | • -48 397€, (615213) Entretien réseaux téléphoniques
Alarmes-Informatique |
| • -24 640€, (615203) Entretien bâtiments | • -15 183€, (621105) Gardiennage sécurité |
| • - 9 303€, (621102) Personnel Intérim | • - 7 144€, (647500) Médecine + vêtements |

Dans les comptes de la SCI, il a été comptabilisé et payé la somme de 349 872€ au titre des indemnités prudhommales payées à la suite de la condamnation de la SCI pour licenciement abusif d'un ancien salarié. La SCI a fait appel du jugement. Un montant de 93 083€ a été versé, sur la base de 9 mois de salaire brut, au salarié et aux différents organismes sociaux et un montant de 256 789€ a été versé sur le compte séquestre CARPA de notre avocate.

Les intérêts d'emprunts (661) se sont élevés à 1 776€ contre 7 241€ en 2021.

2/ LES PRODUITS :

Ces montants s'entendent après reprises sur provisions pour risques et charges ainsi que hors travaux exceptionnels « Gonfaron ».

Sur le budget prévisionnel 2022 (Annexe 5 – II PRODUITS) :

Les produits s'élevaient à 896 823€, alors qu'au 31 décembre 2022 les produits s'élèvent à 1 059 125€, soit une recette supérieure de 162 302€.

Dans ce montant est incluse la quote part résultat/gros travaux (755) qui était budgétée à 384 869€ alors qu'elle a été portée à 430 042€ suite aux amortissements des immobilisations 2021 et 2022.

S'ajoute la participation aux frais de fonctionnement du Domaine, versée par les associés pour les séjours de leurs invités payants, pour un montant de 237 121€ soit +81 234€.

Les principales variations de hausse des produits de l'exercice 2022 par rapport à 2021 sont notamment :

- +19 040€, (706000) Frais de transfert
- + 2 722€, (708305) Cinéma
- + 5 865€, (708302/3) Macarons+Cartes Résidents
- + 6 510€, (758) Eau et Assainissement Associés

Les principales variations de baisse des produits de l'exercice 2022 par rapport à 2021 sont notamment :

- - 3 485€, (706006) Commission Osmozis
- - 5 185€, (708301) Tickets Loisirs
- - 8 943€, (758004) Frais de Contentieux
- -4 152€, (706008) Grutage
- -3 545€ (758001) Eau+Assainissement Tiers
- -7 397€, (758016) Pénalités+Frais divers

Les produits financiers (767) et les produits sur exercices antérieurs et/ou exceptionnels (772) se sont élevés à 37 698€ contre 33 669€ en 2021.

Les reprises sur provisions (781) concernent essentiellement la provision pour créances douteuses (8 402€) comptabilisée en 2021.

L'association « FORUM DES ARTS » qui gère le cinéma, nous a versé une commission nette de 6 010€.

3/ DETERMINATION DE LA CHARGE A REPARTIR :

La charge à répartir pour la gestion de l'exercice 2022 est de 2 932 604€ sensiblement identique au budget prévu.

La charge à répartir pour l'appel exceptionnel Gonfaron (Inondation 1^{er} décembre 2019) de l'exercice s'élève à 92 042€, correspondant aux travaux exécutés sur l'année qui compensent les dépenses passées en charges (615220).

Ainsi, l'arrêté des comptes laisse apparaître un déficit de 54 320€ contre un déficit prévisionnel sur budget de 2 697€, soit un écart sur budget défavorable de 51 623€.

Votre Conseil d'Administration propose d'affecter le résultat déficitaire de 54 320€ au débit du poste « réserves pour renouvellement des immobilisations », conformément à la résolution N° 2 qui vous est proposée à l'Assemblée Générale du 12 Août 2023.

II - ANALYSE DU BILAN

1/ ACTIF :

A) Les immobilisations - Sous total 1 (5 897 049€)

Des acquisitions ont été réalisées au cours de l'exercice et ont été autofinancées pour un montant de 150 373€ (**Annexe 3**), suite au vote de la résolution n°2 du 13 août 2022. Des immobilisations ont été mises au rebut pour un montant de 741 581€ pour faire suite à la demande de notre commissaire aux comptes.

Le poste immobilisations financières est inchangé et s'élève à la somme de 1 582€.

B) Les créances - Sous total 2 (1 474 493€)

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

Les créances restantes dues (488 120€) correspondent comme chaque année à des charges non réglées au 31/12/2022 et à des contentieux en cours. Les contentieux concernent majoritairement les successions liées principalement aux problèmes d'indivision. 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.

Deux montants sont en nette hausse :

- Associés factures à établir 549 746€ du fait de la forte augmentation de la taxe de séjour 2022,
- Etat TVA (298 752€) lié à un crédit de TVA.

Des provisions pour créances douteuses ont été comptabilisées pour 14 895€ (voir 1/LES CHARGES paragraphe 3).

C) Trésorerie – Sous total 3 et 4 (1 899 539€)

Qui se répartissent de la manière suivante :

- Caisse	2 777,54€
- SMC Compte courant de la SCI :	52 961,59€
- SMC Compte courant « engagements provisions statutaires » :	1 034 111,17€
- SMC Compte courant appel exceptionnel « Gonfaron » :	809 688,72€

Des placements sur compte de dépôts à terme pour un montant de 900 000€ ont été souscrits et sont rémunérés avec un taux nominal annuel brut de 0.10 %.

Des charges ont été constatées d'avance pour 40 142€.

2/ PASSIF :

A) Provisions pour risques et charges - Sous total 3 (51 750€)

Correspondent à des provisions qui concernent 3 contentieux en cours et un litige prudhommal pour lequel la salariée licenciée a fait appel du jugement.

B) Dettes - Sous total 4 (3 220 973€)

- Société Marseillaise de Crédit - Emprunts :
La SCI a soldé en 2022 l'ensemble de ses emprunts. Le concours bancaire figurant au passif est non significatif.
- Engagements provisions statutaires :
Prend le solde des engagements provisions statutaires qui est dû par la SCI aux associés pour 2 201 348€ à comparer au montant disponible dans le sous compte bancaire dédié.
- Associés avance sur gestion :
Correspond au montant des comptes associés créditeurs pour 124 064€.
- Le poste "Fournisseurs" dont factures non parvenues s'élève à 556 259€.
- Autres dettes :
Sont constituées principalement de la provision des congés payés des salariés (56 103€), de la rémunération et des charges sociales sur les salaires de décembre (111 821€), de la TVA collectée (85 382€) et des avances sur charges des associés (85 126€).

3/ Participation aux frais de fonctionnement du Domaine « invités payants »

Le montant de la participation est de 237 121€ contre 215 414€ en 2021, soit une hausse de 10,08%.

En 2023, les contrôles sur parcelles seront poursuivis et renforcés.

4/ 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 89 944€ à 99 882€.

Cet engagement hors bilan a été constaté en charge dès 2021, et en 2022 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.

IV - PERSPECTIVES D'AVENIR

1/ LE BUDGET 2023 :

Le budget de gestion courante 2023 a été recalculé pour les charges et pour les produits. Nous avons tenu compte pour la réalisation de celui-ci :

- Des réalisations de l'exercice 2022,
- 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,

- De la modification de la masse salariale,
- De l'investissement réalisé pour le snack « Aquarius »
- 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 lié au financement du plan pluriannuel 2023/2028,
- Des incidences financières du fait de l'appel exceptionnel lié au financement du Plan de Prévention des Risques Incendie en Forêts 2023/2026 (PPRIF),
- Des incidences financières du fait de l'appel exceptionnel Gonfaron 2020 et 2021 liées à l'inondation du 1^{er} décembre 2019.

2/ LE BUDGET 2024 :

Le budget qui est présenté à votre approbation permet de fixer le montant de la part sociale à 5,58€ 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 31.12.2022

ACTIF	2022			2021
	BRUT	AMORT. PROV.	NET	NET
<u>Immobilisations incorporelles</u>	104 366,00	104 366,00	0,00	18 716,27
<u>Immobilisations corporelles</u>				
Terrains nus	239 451,68	0,00	239 451,68	239 451,68
Aménagements agencements terrains	7 169 950,30	5 118 296,40	2 051 653,90	2 280 061,77
Réseau assainissement éclairage	3 212 397,62	3 004 809,78	207 587,84	287 897,78
Travaux Extension Piscine	1 049 416,32	1 049 416,32	0,00	0,00
Mas Sanitaires	2 338 955,11	1 066 816,96	1 272 138,15	1 350 103,34
AAI Gros Travaux 2012	286 024,00	161 478,96	124 545,04	137 693,79
AAI Gros Travaux 2013 à 2017	1 218 112,76	531 225,64	686 887,12	743 095,01
AAI Gros Travaux 2017 à 2022	1 899 824,10	793 794,35	1 106 029,75	1 263 266,54
Bâtiments	351 170,73	304 175,03	46 995,70	3 988,48
Matériel et outillage	277 041,19	244 745,63	32 295,56	24 917,93
Agencements et Installations	73 532,34	12 221,34	61 311,00	0,00
Matériel de transport	373 271,13	330 063,64	43 207,49	71 935,16
Matériel de bureau et informatique	211 311,37	187 947,75	23 363,62	6 370,64
Avances - acomptes				
<u>Immobilisations corporelles en cours</u>				
<u>Immobilisations financières</u>	1 582,25	0,00	1 582,25	1 582,25
SOUS TOTAL 1	18 806 406,90	12 909 357,80	5 897 049,10	6 429 080,64
ACTIF CIRCULANT				
<u>Créances</u>				
Fournisseurs avances	58 910,69		58 910,69	1 850,00
Associés	488 120,53	14 894,82	473 225,71	416 043,82
Associés factures à établir gestion	549 746,06		549 746,06	395 684,94
Etat T.V.A. Créance	298 752,24		298 752,24	140 900,47
Débiteurs divers	18 045,22		18 045,22	11 640,86
Produits à recevoir	60 918,15		60 918,15	64 460,43
SOUS TOTAL 2	1 474 492,89	14 894,82	1 459 598,07	1 030 580,52
<u>Valeurs mobilières placement</u>				
Dépôt à terme	900 000,00		900 000,00	1 400 000,00
Intérêts courus à recevoir				
SOUS TOTAL 3	900 000,00	0,00	900 000,00	1 400 000,00
<u>Disponibilités</u>				
Caisses	2 777,54		2 777,54	6 027,65
Société Marseillaise de Crédit.	996 761,47		996 761,47	618 115,26
SOUS TOTAL 4	999 539,01	0,00	999 539,01	624 142,91
<u>Compte de régularisation</u>				
Charges constatées d'avance	40 142,03		40 142,03	0,00
SOUS TOTAL 5	40 142,03	0,00	40 142,03	0,00
TOTAL ACTIF	22 220 580,83	12 924 252,62	9 296 328,21	9 483 804,07

BILAN AU 31.12.2022

Annexe 2

PASSIF	2022	2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	575 962,00	575 962,00
Réserve pour renouvellement des immobilisations	1 017 394,37	816 198,14
Différence sur appel de charges à répartir	-54 319,71	475 483,12
SOUS TOTAL 1	1 539 036,66	1 867 643,26
AUTRES FONDS PROPRES		
Participation travaux tout à l'égoût (T.A.E.)	207 587,84	287 897,78
Participation blocs sanitaires	1 272 138,15	1 350 103,34
Participation AAI gros travaux 2012	127 366,31	140 515,06
Participation AAI gros travaux 2013 à 2017	683 810,93	740 018,82
Participation AAI gros travaux 2017 à 2022	1 154 863,14	985 724,25
Participation GT inondation 2019	809 688,72	901 730,32
Aurofinancement Investissements 2021/2022	229 113,47	0,00
Subventions d'investissements	0,00	622,83
SOUS TOTAL 2	4 484 568,56	4 406 612,40
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provision pour risques et charges	51 750,00	1 851,00
SOUS TOTAL 3	51 750,00	1 851,00
DETTES		
Concours bancaires	0,00	16,20
Société Marseillaise de Crédit - Emprunts	870,20	197 899,74
Engagements provisions statutaires	2 201 347,74	2 075 531,93
Associés avance sur gestion	124 063,54	124 063,54
Fournisseurs	504 532,79	425 131,12
Fournisseurs factures non parvenues	51 726,52	72 582,08
Dettes provisionnées pour congés	56 103,16	53 404,05
Personnel charges à payer et rémunérations dues	111 820,98	118 130,29
Etat T.V.A. collectée	85 382,41	81 377,62
Créditeurs divers	85 125,65	59 560,84
SOUS TOTAL 4	3 220 972,99	3 207 697,41
Compte de régularisation		
Produits constatés d'avance	0,00	0,00
SOUS TOTAL 5	0,00	0,00
TOTAL PASSIF	9 296 328,21	9 483 804,07

COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN

EXERCICE 2022

VARIATIONS DES COMPTES DE PASSIF

	MOINS	PLUS
1. PARTICIPATION TRAVAUX TOUT A L'EGOUT		
- Dotation 2020 aux amortissements	-80 309,94	
+ Branchements individuels sol1 à sol 2		
2. PARTICIPATION MAS SANITAIRES		
- Dotation 2019 aux amortissements	-77 965,19	
3. PARTICIPATION AAI GROS TRAVAUX 2012		
- Dotation 2020 aux amortissements	-13 148,75	
4. PARTICIPATION AAI GROS TRAVAUX 2013 A 2017		
- Dotation 2020 aux amortissements	-56 207,89	
5. PARTICIPATION AAI GROS TRAVAUX 2017 A 2022		
- Appel Gros Travaux 2017 à 2022		326 375,68
- Dotation 2020 aux amortissements	-157 236,79	
2.Reserves renouvellement immobilisations 2021		
- Dotation 2022 aux amortissements	-36 609,67	
2.Reserves renouvellement immobilisations 2021		
- Dotation 2022 aux amortissements	-8 563,75	
9. SUBVENTION BALASTRE CNC 2018		
- Quote part sur investissement 2020	-1 631,00	

POSTES IMMOBILISATIONS ET AMORTISSEMENTS

POSTES	IMMOBILISATIONS				AMORTISSEMENTS			
	SOLDE AU 01.01.2022	ACQUISITION 2022	CESSION 2022	SOLDE AU 31.12.2022	SOLDE AU 01.01.2022	DOTATION 2022	CESSION 2022	SOLDE AU 31.12.2022
Immobilisations en cours	0,00			0,00	0,00			0,00
Immobilisations incorporelles	104 366,00			104 366,00	85 649,73	18 716,27		104 366,00
Terrains	239 451,68			239 451,68	0,00			0,00
Aménagements - Agencements	7 543 669,22	44 517,88	418 236,80	7 169 950,30	5 315 033,52	220 926,67	417 663,79	5 118 296,40
Bâtiments	623 553,64		272 382,91	351 170,73	619 565,16	915,60	272 382,91	348 097,85
Aménagements - Installations	55 119,34	18 413,00		73 532,34	3 693,27	8 528,07		12 221,34
Matériel-outillage	259 701,41	61 262,60	43 922,82	277 041,19	234 783,48	9 962,15	43 922,82	200 822,81
Matériel transport	375 703,12		2 431,99	373 271,13	303 767,96	28 727,67	2 431,99	330 063,64
Matériel bureau informatique	189 738,60	26 179,10	4 606,33	211 311,37	183 367,96	9 186,12	4 606,33	187 947,75
Réseau T.A.E.	3 212 397,62			3 212 397,62	2 924 499,84	80 309,94		3 004 809,78
Travaux piscine	1 049 416,32			1 049 416,32	1 049 416,32	0,00		1 049 416,32
Mas sanitaires	2 338 955,11			2 338 955,11	988 851,77	77 965,19		1 066 816,96
AAI Gros Travaux 2012	286 024,00			286 024,00	148 330,21	13 148,75		161 478,96
AAI Gros Travaux 2013 à 2017	1 218 112,76			1 218 112,76	475 017,75	56 207,89		531 225,64
AAI Gros Travaux 2017 à 2022	1 899 824,10			1 899 824,10	636 557,56	157 236,79		793 794,35
Immobilisations financières	1 582,25			1 582,25	0,00			0,00
TOTAL	19 397 615,17	150 372,58	741 580,85	18 806 406,90	12 968 534,53	681 831,11	741 007,84	12 909 357,80

Remarques :

Une charge exceptionnelle de 675,01€ à été comptabilisée pour la différence entre le montant des cessions des immobilisations et des cessions des amortissements
Les dotations aux amortissements sont majoritairement linéaires. La valeur des immobilisations n'a pas l'objet de réévaluation.

IMMOBILISATIONS	AFFECTEES 2022	EN COURS 2022	TOTAL IMMOB.
1 - IMMOBILISATIONS FINANCEES PAR EMPRUNT			
SOUS-TOTAL	0,00	0,00	0,00
2 - IMMOBILISATIONS AUTOFINANCEES			
Refection sol piscine coin moquette	5874,88		
Réfection des courts de Tennis - sol	28558,40		
Sol espace Cross Training	6886,00		
Fibre optique Poste/Piscine/Disco	13144,10		
Système sonore pour évacuation	49470,00		
Jeux Ptitis Loups	4599,00		
Materiels aire de jeux	4392,00		
Tables pique nique + BabyFoot - Local Jeunes	2536,00		
Videosurveillance Disco	7792,60		
2 imprimantes Cartes	6290,00		
Ordinateur Wingate	1238,00		
Ordinateur PC loge	5507,00		
Réfection L'Auberge	10084,60		
Marteau brise roche pour tracto	4000,00		
SOUS-TOTAL	150372,58	0,00	0,00
3 - IMMOBILISATIONS / SUBVENTIONNES			
	0,00		0,00
SOUS-TOTAL	0,00	0,00	0,00
TOTAL IMMOBILISATIONS 2022	150372,58	0,00	0,00

COMPTE DE RESULTAT EXERCICE	2022	2021
(1) PRODUITS D'EXPLOITATION H.T. (+)		
706 Prestations de service	123 354,54	108 729,40
708 Produits annexes (Macarons-Cartes-loisirs-Baux-cinema-Loisirs)	132 473,46	126 405,16
755 Quote part Résultat Gros travaux	384 868,56	387 869,79
755 Quote part Résultat Investissements	45 173,42	
758 Pds compens charges d'exploit. (Eau-Débroussaillage-Contentieux-Amend	309 041,83	334 133,34
781 Reprises sur provisions	9 002,96	174 861,40
791 Transfert de charges d'exploitation	16 890,29	14 562,93
791 Appel de charges inondation Gonfaron	92 041,60	234 076,99
791 Appel de charges associés	2 932 604,13	2 903 806,36
TOTAL(1) produits d'exploitation	4 045 450,79	4 284 445,37
(2) CHARGES D'EXPLOITATION H.T. (-)		
60 Achat d'approvisionnement non stocké	677 501,99	672 554,86
61 Services extérieurs	786 631,60	886 396,47
61 Travaux inondation gonfaron	92 041,60	234 076,99
62 Autres services extérieurs	608 704,09	575 600,67
63 Impôts taxes et versements assimilés	117 028,85	106 259,68
641 Rémunération personnel	768 558,86	621 946,09
645 Charges sociales et autres	307 595,74	274 338,53
681 Dotation amortissements immobilisations	681 831,11	668 943,64
681 Dotation aux comptes de provisions	65 394,82	8 401,96
TOTAL(2) charges d'exploitation	4 105 288,66	4 048 518,89
(A) CHARGES (-) D'EXPLOITATION A REPARTIR (1)-(2)	-59 837,87	235 926,48
(3) PRODUITS FINANCIERS (+)		
765 Escomptes obtenus	0,00	0,00
767 Produits nets sur cession OPCVM /Intérêts DAT	3 764,89	1 946,14
768 Pénalités de retard	18 118,66	14 119,86
TOTAL (3) produits financiers	21 883,55	16 066,00
(4) CHARGES FINANCIERES (-)		
661 Charges d'intérêt	1 776,00	7 240,96
TOTAL(4) charges financières	1 776,00	7 240,96
(B) CHARGES (-) OU PRODUIT (+) FINANCIER A REPARTIR (3)-(4)	20 107,55	8 825,04
(5) PRODUITS EXCEPTIONNELS (+)		
778 Produits exceptionnels sur opérations de gestion	16 436,88	19 234,20
TOTAL(5) produits exceptionnels	16 436,88	19 234,20
(6) CHARGES EXCEPTIONNELLES (-)		
67 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	268 146,88	3 916,60
TOTAL (6) charges exceptionnelles	268 146,88	3 916,60
(C) CHARGES (-) OU PRODUIT (+) EXCEPTIONNEL A REPARTIR (5)-(6)	-251 710,00	15 317,60
(D) PARTICIPATION AUX FRAIS DE FONCTIONNEMENT (OCCUPANTS)	237 120,61	215 414,00
(E) CHARGES (-) A REPARTIR DE L'EXERCICE (A)+(B)+(C)+(D)	-54 319,71	475 483,12
<i>DIFFERENCE SUR APPEL DE CHARGE A AFFECTER (F)-(E)</i>	<i>-54 319,71</i>	<i>475 483,12</i>
QUOTA PAR PART (€) / 575962 parts	HT	
	-0,094	0,826
Tva au Taux de 20 %	-0,019	0,165

BUDGET GESTION COURANTE DES CHARGES ET PRODUITS 2022 / 2023 / 2024

I - CHARGES	BUDGET 2022	REALISATION 31/12/2022	ECART B-R		BUDGET 2023	BUDGET 2024
606 Achat approvisionnement non stocké	686553,82	677501,99	9051,83	-1,32%	740475,00	762474,00
TOTAL ACHATS	686553,82	677501,99	9051,83		740475,00	762474,00
612 Redevances crédit bail	0,00	0	0,00	0,00%	0,00	0,00
613 Locations	205630,13	193260,3	12369,83	-6,02%	215000,00	222500,00
614 Charges locatives	1113,29	1063,76	49,53	-4,45%	1147,00	1147,00
615 Entretien	571534,25	523787,38	47746,87	-8,35%	601383,00	644915,00
616 Assurances	67882,10	68471,34	-589,24	0,87%	77092,00	81717,00
618 Documentation générale	1280,00	48,82	1231,18	-96,19%	920,00	920,00
619 Plan Pluriannuel	0,00				326376,00	326376,00
619 Plan Pluriannuel Travaux	0,00				201587,00	201587,00
TOTAL SERVICES EXTERIEURS	847439,77	786631,60	60808,17		1423505,01	1479162,00
621 Prestations extérieures	370359,90	371351,64	-991,74	0,27%	386953,00	414241,00
622 Honoraires	75366,91	112539,52	-37172,61	49,32%	81006,00	81006,00
623 Annonces insertions et dons	790,81	630,4	160,41	-20,28%	815,00	815,00
624 Transport biens et personnel	0,00	581,37	-581,37	0,00%	849,00	849,00
625 Déplacements missions	40822,71	36277,41	4545,30	-11,13%	54552,00	54975,00
626 Frais postaux, télépho. et f.bancaires	64940,34	66906,76	-1966,42	3,03%	73745,00	76733,00
628 Animations	15367,69	20416,99	-5049,30	32,86%	18580,00	18580,00
TOTAL AUTRES SERVICES EXTERIEURS	567648,37	608704,09	-41055,72		616499,99	647198,99
633 Impôts taxes sur rémunérations	12399,04	22814,34	-10415,30	84,00%	20363,00	20363,00
635 Autres impôts et taxes	95312,00	93418	1894,00	-1,99%	102123,00	107189,00
TOTAL IMPOTS TAXES / ASSIMILEES	107711,04	116232,34	-8521,30		122486,00	127552,00
641 Rémunérations du personnel	746638,00	703802,06	42835,94	-5,74%	766833,00	815202,00
645 Charges Sociales et Prévoyance	304906,00	264084,96	40821,04	-13,39%	322771,00	329240,00
647 Autres charges sociales	17362,00	12781,34	4580,66	-26,38%	18437,00	17937,00
648 Dotation vestimentaire	4000,00	3200,01	799,99	-20,00%	4124,00	5124,00
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	1072906,00	983868,37	89037,63		1112165,00	1167503,00
661 Charges financières	1825,96	1776,00	49,96	-2,74%	4124,00	0,00
TOTAL CHARGES FINANCIERES	1825,96	1776,00	49,96		4124,00	0,00
678 Charges exceptionnelles	1950,78	11357,88	-9407,10	100,00%	2011,00	2011,00
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	1950,78	11357,88	-9407,10		2011,00	2011,00
681 Dotation aux amortissements	643576,80	681831,11	-38254,31	5,94%	658321,00	632462,00
681 Dotation aux provisions	8401,96	65394,82	-56992,86	678,33%	18460,00	18460,00
TOTAL DOTATIONS AMORT. ET PROV.	651978,76	747225,93	-95247,17		676781,00	650922,00
(a) TOTAL DES CHARGES	3938014,50	3933298,20	4716,30		4698047,00	4836823,00

II - PRODUITS	BUDGET 2022	REALISATION 31/12/2022	ECART B-R		BUDGET 2023	BUDGET 2024
706 Prestations services associés	95545,00	123354,54	-27809,54	29,11%	89545,00	88545,00
708 Produits activités annexes loisirs	95015,00	132473,46	-37458,46	39,42%	128015,00	128015,00
755 Quote part Résultat/Gros Travaux	384868,56	430041,98	-45173,42	11,74%	442557,00	439209,00
758 Produits compensation charges	292531,00	309041,83	-16510,83	5,64%	292531,00	292531,00
760 Produits financiers	9600,00	21883,55	-12283,55	127,95%	9600,00	9600,00
777 Quote part subvention investissement	0,00	622,83	-622,83	100,00%	0,00	0,00
778 Produits exceptionnels	0,00	15814,05	-15814,05	100,00%	0,00	0,00
781 Reprises amort.et provisions	8401,96	9002,96	-601,00	7,15%	18460,00	18460,00
791 Transferts de charges	10861,92	16890,29	-6028,37	55,50%	10928,00	10928,00
(b) TOTAL DES PRODUITS	896823,44	1059125,49	-162302,05		991636,00	987288,00

BUDGETS DE GESTION COURANTE ET DE FINANCEMENT 2022 / 2023/ 2024

I - BUDGET GESTION COURANTE	BUDGET 2022	REALISATION 31/12/2022	ECART B-R	BUDGET 2023	BUDGET 2024
(a) TOTAL CHARGES	3 938 014,50	3 933 298,20	4 716,30	4 698 047	4 836 823
(b) Travaux Gonfaron (inondation 1/12/2019)		92 041,60	-92 041,60		0
(c) Plan Pluri annuel - Imputation résultat 2021 Investissement	150 000,00	150 372,58	-372,58		0
(d) Charge exceptionnelle Prudhomme		349 871,74	-349 871,74		0
(e) TOTAL PRODUITS	-896 823,44	-1 059 125,49	162 302,05	-991 636	-987 288
(f) Participations Occupants	-155 887,00	-237 120,61	81 233,61	-155 887	-155 887
(g) Prov. Reconstitution Engt Prov.Statutaires<06/2012	50 000,00	0,00	50 000,00	50 000	50 000
(h) = (a+b+c+d+g)-(e+f) CHARGE A REPARTIR	3 085 304,06	3 229 338,02	-144 033,96	3 600 524	3 743 648
(i) APPEL DE CHARGES annuel	2 932 607,00	2 932 604,13	2,87	3 062 195	3 215 308
(j) APPEL DE CHARGES Gonfaron		92 041,60	-92 041,60		
(k) APPEL DE CHARGES Imputation résultat 2021	150 000,00	150 372,58	-372,58		
(l) APPEL DE CHARGES Plan pluriannuel 2023/2028				326 376	326 376
(m) APPEL DE CHARGES Plan pluriannuel PPRIF 2023/2026				201 587	201 587
(m) = (i+j+k+l)-(h) DIFFERENCE SUR APPEL A AFFECTER	-2 697,06	-54 319,71	51 622,65	-10 366	-377
Quota par part H.T.	5,09			5,32	5,58
Quota par part T.T.C. (Tva 20%)	6,11			6,38	6,70
II - BUDGET EXCEPTIONNEL GONFARON	Solde 2021	REALISATION 2022		SOLDE 2022	
Appel Exceptionnel 2020 et 2021	1 439 591,65				
Travaux effectués en 2020	-303 784,34				
Travaux effectués en 2021	-234 076,99				
Travaux effectués en 2022		-92 041,60			
SOLDE hors taxes	901 730,32	-92 041,60	Cumulé	809 688,72	
II - BUDGET DE FINANCEMENT	BUDGET 2022	REALISATION 31/12/2022	ECART B-R	BUDGET 2023	BUDGET 2024
Dotation aux amortis et prov/Exploit. + Rep.prov/Exploit	258 085,00	308 158,99	-50 073,99	215 764	193 253
Différence appel de charges (f)	-2 697,06	-54 319,71	51 622,65	-10 366	-377
Emprunt Gros Trx	0,00				
Autres ressources / Dépôts à Terme / Subventions	0,00	0,00			
Appel de charges Gros travaux	326 375,68	326 375,68	0,00	0	0
Appel de charges exceptionnel Gonfaron	901 730,00	92 041,60	809 688,40	400 000	409 688
Appel de charges Plan Pluri annuel 2023/2028	0,00	0,00	0,00	326 376	326 376
Appel de charges PPRIF 2023/2026	0,00	0,00	0,00	201 587	201 587
1. TOTAL RESSOURCES	1 483 493,62	672 256,56	811 237,06	1 133 361	1 130 527
Investissements Autofinancés	150 000,00	150 372,58	-372,58		
Décassement Emprunt Entrée Gonfaron	126 072,00	126 072,00	0,00		
Décassement Emprunt.Gros Travaux	71 828,00	71 828,00	0,00		
Décassement travaux Gonfaron	901 730,00	92 041,60	809 688,40	400 000	409 688
Appel de charges Plan Pluri annuel 2023/2028	0,00	0,00	0,00	326 376	326 376
Appel de charges PPRIF 2023/2026	0,00	0,00	0,00	201 587	201 587
2. TOTAL EMPLOIS	1 249 630,00	440 314,18	809 315,82	927 963,00	937 651,40
(1) - (2) Ecart fonds roulement permanent	233 863,62	231 942,38	1 921,24	205 398	192 876

DETAIL DES COMPTES DE REGULARISATION 2022 / 2021

408100 - FACTURES NON PARVENUES BIENS ET SERVICES TTC	2022	2021
606101 Eau	43628,10	54006,08
625600 Honoraires Expert comptable + Alten		13 176,00
625600 Honoraires Commissaire aux comptes	5 760,00	5 400,00
626000 - Poste & Quadient	237,66	
627000- Services bancaires	859,79	
Total	50 485,55	72 582,08
418100 ASSOCIES ET TIERS FACTURES A ETABLIR TTC	2022	2021
467015 Taxe de Séjour	267 917,81	117 040,80
706005 Magasin	2 899,92	2 688,00
758000 Eau et Assainissement Sociétaires	278 928,33	275 956,14
Total	549 746,06	395 684,94
43 - PERSONNEL CHARGES A PAYER	2022	2021
633400 Participation Formation Continue	2 274,50	4 144,47
645100 Cotisations Urssaf	44 515,65	40 635,73
645200 Cotisations Prévoyance	-829,13	2 455,91
645200 Cotisations Mutuelle	1 800,13	3 776,87
645500 Cotisations AGRR	10 684,03	11 370,22
645600 Cotisations Gan Vie + Générali Cadres	7 091,24	-6 473,11
645800 Cotisations Abeilles vie	4 399,97	17 564,91
645000 Charges sociales sur CP dus	24 042,10	25 286,17
Total	93 978,49	98 761,17



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 DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31/12/2022

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 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.



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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.

Nous nous sommes assurés de l'exactitude des chiffres mentionnés dans le paragraphe « Faits caractéristiques » de l'annexe des comptes annuels.

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.

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 DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE 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 16/05/2023.

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.823-10-1 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.

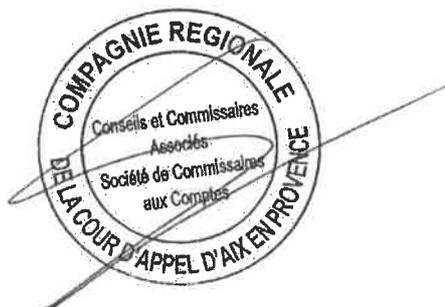
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

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.

A Fréjus, le 26/06/2023

Pour la Société CCA
Claude LAVANCHY
Commissaire aux comptes



Règles et Méthodes Comptables

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence, et ont été validés et arrêtés lors du Conseil d'Administration tenu les 19, 20 et 21 Avril 2023..

Le bilan de l'exercice présente un total de 9 296 328 euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total produits de 4 320 892 euros et un total charges de 4 375 212 euros, dégageant ainsi un résultat de -54 320 euros.

L'exercice considéré débute le 01/01/2022 et finit le 31/12/2022.
Il a une durée de 12 mois.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation.
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation et dans les méthodes de présentation n'a été apporté.

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens.

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Provisions

Une provision de 2018 continue d'exister pour des factures impayées pour un montant de 1 250 €.

Une provision de 45 000 € concernant le litige prud'hommal de Mme MAYER Sylvie a été constituée.

Une provision de 2 500 € concernant le litige prud'hommal de Mr GIRARDON Christian a été constituée.

Une provision de 3 000 € concernant le litige avec AXA FRANCE a été constituée.

Stocks et en cours

Les matières et marchandises ont été évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Les produits en cours de production ont été évalués à leur coût de production.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure.



Règles et Méthodes Comptables



Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Les créances clients présentées dans le tableau de financement, ont été retenues pour leur valeur brute, conformément aux principes comptables.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Achats

Les frais accessoires d'achat payés à des tiers n'ont pas été incorporés dans les comptes d'achat, mais ont été comptabilisés dans les différents comptes de charge correspondant à leur nature.

Transferts de charges

Les appels de charge faites aux associés s'élèvent pour l'exercice 2022 à 2 932 804 €.

La participation demandée aux occupants s'élève pour l'exercice 2022 à 237 121 €.

Une part des frais de participation aux inondations de 2019 a été transférée dans les comptes transferts de charges GONFARON, compte 79130000, pour un montant de 92 042 € pour l'exercice 2022.

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.

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

Litiges prudhommaux :

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.

Règles et Méthodes Comptables



Charges exceptionnelles

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

Effectif moyen

L'effectif moyen selon le code de la sécurité sociale s'élève pour l'exercice 2022 à 20.89.

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.

Annexe au Bilan

Annexe au bilan avant répartition qui présente les caractéristiques suivantes :

- Le bilan de l'exercice présente un total de **9 296 328 euros**
- Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche :
 - un total produits de **4 320 892 euros**
 - un total charges de **4 375 212 euros**
 - dégage un résultat de **-54 320 euros**



L'exercice considéré :

- débute le **01/01/2022**
- finit le **31/12/2022**
- et a une durée de **12 mois**.

Les notes (ou tableaux) ci-après, font partie intégrante des Comptes Annuels.

Ces comptes annuels sont établis par le dirigeant de SCI Domaine du Pin de la Lègue avec le concours du cabinet qui intervient dans le cadre de sa mission de **Présentation des Comptes Annuels** qui lui a été confiée.



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 31/12/2022

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 31/12/2022

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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 avisés 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 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 SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous avons été avisés des conventions suivantes visées à l'article L. 227-10 du code de commerce qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

❖ **Rémunération du gérant**

Conformément à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 13 août 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.* »

Montant : 3 650 € en charge de l'exercice au titre de cette indemnité.

Personnes concernées : Les membres du Conseil d'Administration

Fait à Fréjus, le 26/06/2023

Pour la Société CCA

Claude LAVANCHY
Commissaire aux comptes



CONSEIL DE SURVEILLANCE

Rapport sur l'exercice 2022

Établi par Valérie MERLOT & Jean-Robert BAUQUIS

En préliminaire, le Conseil de Surveillance souhaite rappeler l'engagement bénévole des administrateurs et le travail important de nos salariés pour la bonne marche du Domaine.

Ces équipes s'attachent à gérer chaque année au mieux les problématiques du budget, des travaux, de sécurité, des animations, des relations avec les services extérieurs de la SCI et à répondre tant que possible aux attentes des 2400 associés.

Les sujets abordés dans le présent rapport résultent de l'étude de documents internes à l'administration du Domaine et aux échanges et entretiens avec le Président, les chefs de services et les employés du Domaine.

Il importe de souligner la grande transparence actuelle tant dans les orientations de gestion que dans les informations régulièrement délivrées par le Conseil d'Administration (cf. flash info mai 2023).

1- Gouvernance du Domaine

Au nombre de 6 administrateurs, trois postes ne sont actuellement pas pourvus au Conseil d'Administration pour atteindre l'effectif idéal de 9 membres.

C'est le président (administrateur co-gérant chargé du budget) qui exerce directement la gestion budgétaire du Domaine ce qui a permis, à ce jour, de faire l'économie d'un emploi administratif. Il se pose la question de sa suppléance dans cette fonction technique très sensible s'il venait à être empêché de la remplir.

Il est donc souhaitable qu'un nouvel administrateur co-gérant disposant d'une compétence gestion/comptable puisse renforcer le Conseil d'Administration et qu'un poste de directeur financier soit créé dans l'organigramme des employés.

La répartition des tâches administratives entre les différents salariés est un sujet récurrent et une nouvelle réorganisation est en cours d'élaboration qui devrait voir le jour très prochainement.

Au total, aucun blocage majeur n'est cependant à déplorer et le travail est réalisé dans une ambiance toujours positive.

A l'écoute de toutes les situations particulières, les personnels chargés de l'accueil s'attachent à répondre avec une grande pédagogie aux demandes des associés mais subissent parfois des réactions intempestives et inappropriées de quelques-uns.

2- Ressources humaines

Le Domaine compte à ce jour 18 employés permanents répartis entre les deux pôles administratif et technique.

Un « contrôleur de sécurité et du suivi des aménagements » a été recruté en 2022. Pour la saison 2023, les personnels permanents seront renforcés par 24 saisonniers dont 7 spécifiquement affectés à la sécurité des bassins aquatiques (3 coordinateurs de surveillance + 4 BNNSA).

Les contrats et fiches de poste ont été mis à jour en 2022.

3- Avenir du Domaine

3.1 - Un projet majeur : l'abandon des documents papiers et la dématérialisation des procédures

Engagé en 2022, ce projet qui vise à simplifier, tant les formalités d'enregistrement des associés que le travail quotidien de l'administration du Domaine, devrait être finalisé en 2024. Outre les économies de papier, il se traduira par des gains en efficacité importants dans la gestion administrative.

Ce nouveau schéma de fonctionnement sera accompagné d'une réorganisation complète de la loge d'entrée du Domaine, au sein de laquelle l'essentiel des formalités d'enregistrement seront réalisées à terme par un personnel dédié à la fonction d'accueil.

3.2 - Nouvelles commissions

Deux nouvelles commissions « Avenir du Domaine » et « Energie » pilotées chacune par un administrateur et associant des sociétaires devraient voir le jour.

3.3 - Evolution du Domaine

Il est encourageant de constater qu'en dépit de la nouvelle fiscalité, le nombre de transferts de parcelles n'a jamais été aussi élevé qu'en 2021 et 2022.

- 2019 : 107 transferts
- 2020 : 113 transferts
- 2021 : 142 transferts
- 2022 : 165 transferts

L'évolution du Domaine se traduit également dans le renouvellement des installations sur les parcelles à un rythme régulier d'environ 60 mobil homes chaque année.

Enfin, s'agissant du nombre de locations pendant la saison estivale, qui était beaucoup plus élevé il y a une dizaine d'années, il a été globalement constant au cours des 5 dernières années (hors l'année 2020 en forte baisse pour cause de Covid).

4- Gestion budgétaire

La gestion financière est toujours conduite avec le souci de la maîtrise des coûts de fonctionnement.

Les comptes 2022 pourront être certifiés cette année par le commissaire aux comptes, la SCI ayant réalisé une mise au rebut de certaines immobilisations et effectué une provision pour couvrir les risques des actions en cours devant les tribunaux.

Le bilan comptable fait ressortir une perte de 54 320 euros consécutive à cette gestion prévisionnelle, mais la trésorerie se porte bien.

Le problème des impayés par certains sociétaires est toujours une préoccupation importante et fait l'objet de relances très régulières par les services du Domaine.

La question de la taxe de séjour réclamée par la ville de Fréjus a été bien prise en compte par le Conseil d'Administration.

La solution préconisée est un règlement direct de cette taxe à la municipalité par les sociétaires qui choisissent de faire la location avec leurs installations. Faute d'accord dans les discussions avec la ville, le Domaine s'oriente vers une action contentieuse.

5- Travaux

Suspendus aux études techniques en cours et aux autorisations administratives, les travaux du Gonfaron constituent toujours une préoccupation majeure du Conseil d'Administration.

Le Conseil de Surveillance préconise la saisine du sous-préfet de Draguignan, voire de l'autorité militaire commandant la base de défense, pour faciliter l'avancée de ce dossier complexe.

Comme cela a déjà été évoqué dans les précédents rapports du Conseil de Surveillance, des travaux d'infrastructure importants devront être envisagés à terme pour la réfection complète des réseaux eau-tout à l'égout-électricité dans les hameaux.

6- Sécurité

6.1 - La prévention des risques naturels

Avec une très faible pluviosité en 2023 dans le massif de l'Estérel, le risque d'incendie demeure la préoccupation majeure en matière de sécurité.

Le Conseil d'Administration a donc relancé la mise aux normes du Domaine dans le cadre du plan de prévention des risques d'incendies de Forêts (PPRIF) établi par la préfecture du Var.

Les services du Domaine ont également optimisé le système d'alerte par l'installation de sirènes et de hauts parleurs sur les toits des mas sanitaires.

Différents scénarios d'évacuation ont été étudiés en fonction de la provenance du feu, en relation avec les pompiers.

Un exercice d'alerte et d'évacuation a été organisé au mois de juin pour tester les dispositifs et tirer les enseignements des difficultés rencontrées.

6.2 - La sécurité des personnes et des biens

Vitesses excessives, ivresse sur l'espace public, consommation de stupéfiants, décharges sauvages et tapages nocturnes demeurent les comportements répréhensibles constatés le plus fréquemment au cours de la saison estivale.

Des cambriolages de mobil homes ont également été à déplorer en début d'année. Le volume de ces infractions n'a pas connu d'évolution particulière au cours des dernières saisons.

Des réflexions sont en cours au sein du Conseil d'Administration pour l'installation de caméra de vidéoprotection aux emplacements les plus adaptés.

Le contrôleur de sécurité en lien avec la société de sécurité « Pressure » ont toujours la charge de la prévention et des contrôles opérés dans le Domaine pendant l'été.

6.3 -La problématique des sangliers

Le Domaine a reçu l'autorisation de la préfecture du Var pour le piégeage des sangliers par décision du 13 avril 2023.

7- Loisirs et animations

Espace de vie central, la gestion de l'Aquarius a été attribuée à un nouvel exploitant qui doit proposer des prestations de qualité aux occupants du Domaine. Ce repreneur relancera l'activité de la discothèque avec plusieurs soirées animées en semaine. Des travaux de rafraîchissement ont été réalisés dans ces locaux.

Un deuxième cours de Padel a été construit et un cours de tennis a été entièrement restauré.

Les 2 bals et pique-niques de la saison seront reconduits en 2023.

8- Contentieux en cours

Les associés sont en attente du résultat des contentieux suivants :

- Recours contre Monsieur MAYER en appel
- Recours de Madame MAYER en appel
- Recours de Monsieur GIRARDON
- Recours contre AXA Assurances
- Augmentation exponentielle de la taxe de séjour en 2023 et suites des courriers adressés par le Domaine au Président de Estérel Côte d'Azur agglomération et à l'office de tourisme de la ville de Fréjus.

9- Evolution du Conseil de Surveillance

Pour améliorer le fonctionnement du Conseil de Surveillance un projet de résolution sera proposé en Assemblée Générale prévoyant :

- l'élection de 3 membres suivant les mêmes conditions de candidature que les candidats au Conseil d'Administration,
- un mandat de 4 années renouvelable pour ses membres,
- une description plus précise du rôle du Conseil de Surveillance.

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 12 AOUT 2023

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

Vous avez la possibilité de voter du 10 juillet 2023 au 13 août 2023 à minuit.

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

Elections au Conseil d'Administration Assemblée Générale Ordinaire du 12 août 2023

SONT CANDIDATS A UN MANDAT D'ADMINISTRATEUR – Pour un mandat de 3 ans

Sortants et se représentant :

M. Philippe BOUTTEAU – Mounacan 19 - NG 1898 67 ans - Ingénieur en Travaux publics et Bâtiment – Cadre Dirigeant National, à la retraite.	M. Michel HOLLE – Pécoulet 15 - NG 1665 69 ans – Lieutenant des Sapeurs-Pompiers Professionnels, à la retraite.
---	---

Nouvelles candidatures :

Mme Valérie MERLOT - Tousco 21 - NG 115 60 ans - Chargée de clientèle en cabinet d'expertise comptable.	Mme Caroline VIENNET – Bau Dou Ser 36 – NG 1633 49 ans – Médecin généraliste de formation, gérante de plusieurs SCI et SARL dans le domaine médical.
---	--

EST CANDIDAT A UN MANDAT D'ADMINISTRATEUR - Pour un mandat de 1 an

Nouvelle candidature :

M. Michel MONSAURET – Mourado 02 - NG 1112 - 66 ans – Cadre de l'Education nationale à la retraite.
--

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
SORTANTS ET SE REPRESENTANT	Philippe BOUTTEAU Michel HOLLE	06.10.2017 01.12.2010	Oui Oui	Oui Oui	Non Non	Oui Oui
NOUVELLES CANDIDATURES	Valérie MERLOT Caroline VIENNET	30.01.2016 04.11.2009	Oui Oui	Oui Oui	Non Non	Oui Oui

CANDIDAT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR UN MANDAT DE 1 AN

	Nom du candidat	Associé depuis le	A jour des charges à la date d'édition	Conformité îlot/R.I.	Contentieux	Avis du Conseil
NOUVELLE CANDIDATURE	Michel MONSAURET	12.04.2019	Oui	Oui	Non	Oui

--- PROFESSIONS DE FOI ---

1/ Monsieur Philippe BOUTTEAU : (Mounacan 19)



« Cher(e)s associé(e)s,
Vous m'avez accordé votre confiance en 2020 en m'élisant au poste d'administrateur-cogérant. Ingénieur en Travaux Publics et Bâtiment de l'École des Mines de Douai, j'ai effectué ma carrière professionnelle dans un premier temps au Ministère de l'Industrie, puis j'ai

rejoint ensuite le secteur privé.

Pendant 28 ans, j'ai alors occupé différents postes de cadre dirigeant dans plusieurs sociétés ou grands groupes français du Bâtiment et des Travaux Publics.

C'est pour cela que le Conseil d'administration m'a naturellement nommé au poste d'administrateur délégué aux travaux.

Agé de 67 ans, retraité depuis 2020 et sociétaire depuis 2017, je séjourne plusieurs mois par an au Domaine ce qui me permet d'accomplir pleinement l'ensemble des tâches inhérentes à la fonction d'administrateur-cogérant.

J'ai l'honneur de briguer un nouveau mandat d'une durée de 3 ans pour continuer à vous apporter mon expérience et mes compétences acquises tout au long de ma carrière professionnelle.

Cela me permettra notamment de mener à leurs termes certains dossiers de Grands Travaux qui verront probablement leur aboutissement dans cette période (travaux du Gonfaron, plan d'investissements pluriannuels, rénovation des réseaux, voiries ...etc.).

Je vous remercie par avance pour la confiance que vous voudrez bien m'accorder ; vous pourrez compter dans ce cas sur ma motivation et mon implication pour continuer à œuvrer au maintien et au développement de notre beau Domaine. »

2/ Monsieur Michel HOLLE : (Pécoulet 15)



« 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. »

3/ Madame Valérie MERLOT : (Tousco 21)



« Mesdames, Messieurs, Chers Sociétaires,

Fille de sociétaire depuis 1994 puis sociétaire à mon tour depuis 2016, j'ai depuis 2 ans été élue par vous-mêmes au Conseil de Surveillance afin de vous faire un rapport sur la gestion, la fiscalité et le juridique de notre SCI à chaque

assemblée.

Comptable et fiscaliste de métier et actuellement responsable clientèle chez AUDIT FINANCE EXPERT à Digne les bains.

Je me présente au poste d'Administratrice-cogérante afin de pouvoir travailler conjointement avec Christian BARON afin de bien assimiler les rouages financiers de la SCI et de vous servir au mieux dans l'intérêt de tous.

Agée de 60 ans, je prends ma retraite progressive ce qui me permettra d'être plus disponible pour le Domaine et ses sociétaires. Habitant à 2 heures de Fréjus, je pourrai facilement me rendre au Domaine.

Je vous remercie par avance, de la confiance que vous voudrez bien m'accorder et vous souhaite un bel été dans notre beau Domaine. »

4/ Madame Caroline VIENNET : (Bau Dou Ser 36)



« Mesdames, Messieurs les Sociétaires,

Je m'appelle Caroline Viennet, née Edelbloude. J'ai fait mes premiers pas il y a 49 ans au Domaine du Pin de la Lègue grâce à mes parents qui ont découvert cet endroit hors du temps, si singulier.

Je suis Sociétaire depuis plus de 10 ans au Bau Dou Ser 36.

Mariée et maman de 3 enfants, nous sommes des amoureux du Pin. Nous y trouvons calme, repos, convivialité mais aussi des moments festifs et sportifs. Cette ambiance familiale et amicale caractéristique de l'état d'esprit de ce lieu nous lie tous et nous fait revenir chaque année avec bonheur.

Médecin généraliste installée seule en ville, j'ai cessé mon activité libérale en 2009 pour me consacrer à l'aide à l'installation des jeunes médecins. J'ai donc créé deux sociétés de prestations de services spécialisées dans l'organisation et la gestion administratives comptables et sociales dans le domaine médical. Avec mes sept salariés, nous conseillons une vingtaine de maisons médicales.

Mon expérience professionnelle, le travail en équipe, mon écoute, ma rigueur, mon organisation et mon sens du compromis font de moi une personne polyvalente. Ces qualités me semblent indispensables au poste d'administrateur. »

De plus, depuis septembre 2022, je suis amenée à passer deux week-ends par mois dans le Var, ce qui me permet d'avoir également une grande disponibilité afin de répondre au mieux à vos attentes.

Ainsi, je présente ma candidature au poste d'administrateur cogérant au conseil d'administration de la SCI du Domaine du Pin de la Lègue et je compte sur votre soutien pour vous représenter au mieux. »

5/ Monsieur Michel MONSAURET : (Mourado 02)



« C'est par devoir, alors que ma disponibilité s'accroît, que je soumetts ma candidature au poste d'administrateur du Domaine du Pin de la Lègue. Il s'agit en effet pour moi de contribuer à perpétuer ce que nos parents et parfois grands-parents, ont construit et qui, de génération en génération (mes parents sont devenus sociétaires en 1971), a permis d'offrir

à toutes celles et ceux qui ont fréquenté le Domaine, un bonheur simple dans un environnement exceptionnel à de nombreux égards. Le Pin de la Lègue est un lieu de vie et ses associés constituent une communauté riche de sa diversité dont il convient de conserver l'harmonie et à ce titre, je suis conscient de l'importance que revêt la mission des administrateurs qui doivent être à l'écoute de chacun tout en s'assurant de l'intérêt commun. La tâche des administrateurs s'est en effet complexifiée et compliquée au fil des ans et leurs qualités complémentaires se voient adjoindre des compétences externes dans les domaines administratifs, légaux, techniques et financiers qui orientent leurs décisions. Faute de la mobilisation d'administrateurs bénévoles, le risque est élevé de devoir, à terme, avoir recours à un syndic dont la gestion serait sans nul doute très différente de ce qu'elle a été, ne serait-ce que par son aspect financier auquel nous sommes tous sensibles.

Mon parcours professionnel a été placé sous le signe de la mobilité internationale dans les domaines de l'éducation, de la coopération et de la diplomatie. Mes responsabilités d'encadrement m'ont conduit à m'investir dans la gestion de budgets et de ressources humaines, dans la communication, et de gérer de nombreux projets d'ampleur tant en Europe que dans plusieurs pays émergents. Je vous propose aujourd'hui de mettre mes compétences acquises dans un cadre professionnel au service de notre communauté au titre des amitiés fortes liées au fil des ans et dans l'espoir de voir mes petits-enfants s'engager eux-aussi à leur tour dans la préservation de notre patrimoine commun. »

**TEXTES DES RESOLUTIONS PROPOSEES AU VOTE DES ASSOCIES
LORS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE
DU 12 AOUT 2023**

(ce document est également publié sur le site internet pindelalegue.alphavote.com)

RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

RESOLUTION 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 31.12.2022, APPROUVE les comptes de cet exercice, tels qu'ils sont présentés, lesdits comptes se soldant par un déficit sur appel de charges à répartir de 54 319,71€, somme inférieure 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 leurs mandats pour l'exercice écoulé.

RESOLUTION N° 2 : Affectation du déficit

L'Assemblée Générale DECIDE d'affecter le déficit sur appel de charges à répartir de l'exercice 2022 de 54 319,71€,

- Au débit du poste « réserves pour renouvellement des immobilisations ». Après affectation, cette réserve s'élèvera à 963 074,66€.

RESOLUTION N° 3 : Affectation de l'excédent d'investissement 2022

L'Assemblée Générale DECIDE d'affecter la somme de 372,58€ afin de compenser l'excédent de financement des immobilisations 2022

- Au débit du poste « réserves pour renouvellement des immobilisations », la somme de 372,58€. Après affectation cette réserve s'élèvera à 962 702,08€.
- Au crédit du poste « Autofinancement immobilisations 2022 », la somme de 372,58€ pour le porter à 150 372,58€ correspondant aux financements des immobilisations 2022.

RESOLUTION N° 4 : Vote du budget prévisionnel 2024

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du projet de budget prévisionnel 2024 qui se chiffre à la somme de 3 215 685€ 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 **3 215 308 € H.T, soit un montant hors taxes de 5,58€ 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 P.P.R.I.F. (2023/2026) de 0,35€ par part sociale, soit un appel de charges totale taxes comprises **de 7,80€**. (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.

RESOLUTION N° 5 : Elections au Conseil d'Administration – Mandat de 3 ans

L'Assemblée Générale NOMME **4 Administrateurs-Gérants pour 3 années**, à partir du 12 août 2023.

Sont candidats :

M. BOUTTEAU Philippe,
M. HOLLE michel,
Mme MERLOT Valérie,
Mme VIENNET Caroline.

RESOLUTION N° 6 : Election au Conseil d'Administration – Mandat de 1 an

L'Assemblée Générale NOMME 1 Administrateur gérant pour 1 année, à partir du 12 août 2023.

Est candidat : M. MONSAURET michel.

RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

RESOLUTION N° 7 : Modification de l'article 2 des statuts « Objet »

Il est ajouté un nouveau paragraphe :

« Le P.R.L. « Domaine du Pin de la Lègue » est inscrit en zone UI au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) en vigueur de la ville de Fréjus (83600), zonage représentant les zones d'hébergement touristique de l'hôtellerie de plein air, et que la réalisation d'un logement non lié à l'exploitation et la surveillance d'un équipement touristique ne peut être admis. En conséquence, toutes demandes dans ce secteur, concernant l'autorisation d'installer une résidence démontable constituant l'habitat permanent de son utilisateur, ne pourront qu'être refusées au titre du P.L.U. . »

RESOLUTION N°8 : Modification de l'article 9 des statuts « Cession entre vifs des parts d'intérêts »

Le précédent article 9 des statuts « Cession entre vifs des parts d'intérêts » est entièrement modifié ainsi qu'il suit :

ARTICLE 9

I – CESSION ENTRE VIFS DES PARTS D'INTERETS

A – LIMITATION DU NOMBRE DE GROUPES DE PARTS

Aucun associé ne peut posséder plus de trois groupes de parts.

A titre transitoire, les associés qui possédaient plus de trois groupes de parts antérieurement à l'adoption des dispositions du présent article sont maintenus en possession ; mais ils ne pourront remplacer les groupes excédentaires dont ils cèderont la propriété.

Sous réserve de ce qui précède, la cession de groupes de parts entre associés peut s'effectuer librement.

B – MODALITES DE CESSION

a) Généralités

La cession à des tiers étrangers à la société est soumise à l'agrément du Conseil d'Administration. Dans ce cas, le cédant doit informer la société de son projet par lettre recommandée, adressée au Président du Conseil d'Administration. Cette lettre indiquera les noms, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire et le prix envisagé pour la cession.

Il est expressément prévu que chaque cession devra s'appliquer à un groupe de parts dans son entier correspondant à un îlot déterminé.

La cession d'une partie seulement des parts détachées d'un groupe est interdite. Cette interdiction s'appliquant également en cas de décès d'un associé.

b) Dossier de pré-agrément

Le dossier de pré-agrément doit comprendre les pièces suivantes : la copie de la carte d'identité recto-verso ou du passeport en cours de validité du futur acquéreur, la copie du livret de famille et de celui des ayants droits attestant de leurs filiations et de tout document officiel concernant la vie commune, une photo d'identité récente du futur associé et de chacun des ayants droits, la feuille d'impôts sur le revenu, la taxe foncière si ce dernier en possède une, une facture d'électricité ou de gaz ou d'eau, une attestation sur l'honneur à ne pas établir sa résidence principale au Domaine, une attestation de travail de l'employeur ou une attestation des caisses de retraite, un Relevé d'Identité Bancaire, l'acceptation de recevoir tout document par voie de lettre électronique et une lettre d'engagement de respecter les statuts et l'ensemble des règlements applicables au sein de la S.C.I.

c) **Contrôle de la parcelle**

Les services techniques procèdent à un contrôle de la parcelle et établissent une fiche d'état des lieux laquelle sera intégrée au dossier présenté.

En cas de non-conformité, le cédant devra régulariser sa situation pour que son dossier soit présenté au Conseil d'Administration. Les services techniques établiront une nouvelle fiche d'état des lieux intégrée au dossier présenté.

d) **Décision du Conseil d'Administration**

Dans le délai de trois mois, à compter de la date de dépôt complet du dossier de pré-agrément, le Conseil d'Administration statue sur l'agrément ou le refus de la personne présentée comme futur titulaire des parts. Sa décision est totalement discrétionnaire et il en est donné connaissance immédiatement au cédant par lettre recommandée.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à tous les cas de cession à titre gratuit ou onéreux, même à celles qui auraient lieu par adjudication publique, en vertu d'une décision judiciaire ou autrement, sauf succession.

RESOLUTION N° 9 : Modification de l'article 12-II-C des statuts « Exclusion pour suppression d'un emplacement »

Le paragraphe ci-dessous est supprimé :

« Dès lors que la valeur ou l'importance des travaux ou aménagements qui peuvent s'avérer nécessaires pour assurer le maintien du droit de jouissance sur un ou plusieurs emplacements égale ou excède la valeur du ou des emplacements considérés, le Président est en droit de prendre toute mesure dans les conditions visées à l'article "11 B 2" "Suspension exceptionnelle du droit de jouissance" et de présenter à la prochaine réunion du Conseil d'Administration la décision de supprimer le ou les emplacements en cause.

Cette suppression est obligatoirement réalisée par voie d'acquisition par la société des parts sociales donnant droit à la jouissance du ou des emplacements considérés. La procédure à suivre est la même que celle visée à l'article 12 II 3 et 4, étant rappelé que seul le rachat des droits sociaux par la société elle-même est possible ».

Et remplacé par celui-ci :

« Dès lors que des travaux de sécurité et/ou d'intérêt général s'avèrent nécessaires, le Conseil d'Administration est en droit de prendre toute mesure pour procéder à la suppression de la ou des parcelles concernées sans que l'associé ne puisse s'y opposer.

Cette suppression est obligatoirement réalisée par voie d'acquisition par la société des parts sociales donnant droit à la jouissance du ou des emplacements considérés. La procédure à suivre est la même que celle visée à l'article 12 II 3 et 4, étant rappelé que seul le rachat des droits sociaux par la société elle-même est possible ».

RESOLUTION N° 10 : L'article 12 des statuts est complété par l'ajout du paragraphe : III – Rachat de parcelles en « contentieux financiers »

Il est ajouté le paragraphe suivant :

« Le Conseil d'Administration est autorisé à acheter, s'il le juge opportun, la ou les parcelles pour lesquelles un associé est en contentieux financier avant de la ou les remettre en vente. Le montant proposé devra tenir compte de la remise en état de la parcelle et/ou de l'enlèvement de(s) installation(s) et l'ensemble des dettes envers la S.C.I. La ou les acquisitions se feront dans le cadre de ventes de gré à gré formalisées avec l'associé concerné. »

RESOLUTION N° 11 : Modification de l'article 15-I des statuts « Gérance - Préambule : Conditions d'éligibilité des Administrateurs-Gérants »

Le paragraphe ci-dessous est supprimé :

« Les Administrateurs-Gérants, pour être éligibles, doivent obligatoirement maîtriser oralement et par écrit la langue française. Cette condition est déterminante et nécessaire pour assurer la représentation de la société auprès des administrations, suivre les débats techniques en présence des conseils de la société et d'une manière générale pouvoir gérer et administrer la société dans un environnement juridique, administratif et économique.

Les Administrateurs doivent pouvoir justifier, à la date limite du dépôt de leur candidature, à la fois pour être élus et pour rester membres du Conseil d'Administration, qu'ils respectent les statuts et le règlement intérieur et qu'ils ne commettent aucune infraction à l'encontre de ces documents.

Les Administrateurs Gérants, pour être éligibles, doivent détenir la qualité d'associé de la société depuis au moins trois ans à la date de l'élection.

Les conjoints des associés peuvent devenir Administrateurs-Gérants s'ils satisfont aux conditions cumulatives suivantes :

- Être mariés sous le régime de la communauté universelle ou sous le régime de la communauté réduite aux acquêts,
- Les biens communs ont été utilisés pour réaliser l'apport ou l'acquisition des parts sociales,
- Le conjoint a notifié à la société son intention d'être personnellement associé. »

Et remplacé par celui-ci :

« Les Administrateurs, pour être éligibles, doivent obligatoirement maîtriser oralement et par écrit la langue française. Cette condition est déterminante et nécessaire pour assurer la représentation de la société auprès des administrations, suivre les débats techniques en présence des conseils de la société et d'une manière générale pouvoir gérer et administrer la société dans un environnement juridique, administratif et économique.

Les Administrateurs, pour être éligibles, doivent détenir la qualité d'associé de la société depuis au moins trois ans à la date de leurs élections.

Les conjoints des associés peuvent devenir Administrateurs s'ils satisfont aux conditions cumulatives suivantes :

- Être mariés sous le régime de la communauté universelle ou sous le régime de la communauté réduite aux acquêts,
- Les biens communs ont été utilisés pour réaliser l'apport ou l'acquisition des parts sociales,
- Le conjoint a notifié à la société son intention d'être personnellement associé.

Les Administrateurs doivent pouvoir justifier, à la date limite du dépôt de leur candidature, à la fois pour être élus et pour rester membres du Conseil d'Administration, qu'ils respectent les statuts et les règlements applicables et qu'ils ne commettent aucune infraction à l'encontre de ces règles.

En cas d'infraction relevée, par les services techniques, lors du contrôle de la parcelle et/ou de la ou des installation(s), il sera accordé un délai de 3 semaines pour permettre au candidat de régulariser sa situation, à compter de la notification de l'infraction. Faute de quoi, sa candidature sera invalidée.

Pour être élu administrateur, ce dernier devra obtenir au moins 50% du nombre de votes exprimés lors de l'Assemblée Générale.

Dans l'hypothèse où le nombre de candidatures est supérieur ou égal au nombre de postes à pourvoir, et que de ce fait, le nombre de candidats élus est inférieur au nombre de postes à pourvoir, le ou les candidats ayant obtenu au minimum 1/3 des votes exprimés seront désignés de plein droit Administrateurs. » En cas d'égalité de voix, un tirage au sort sera effectué, afin de désigner le ou les futurs Administrateurs, en présence des membres du Conseil d'Administration, du ou des Commissaires de surveillance et des candidat(e)s égalitaires.

RESOLUTION N° 12 : Modification de l'article 15 - II- INSTITUTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le paragraphe ci-dessous est supprimé :

« Dans les rapports entre associés, la société est gérée par un Conseil d'Administration composé de six membres au moins et douze au plus, choisis parmi les associés.

Ce conseil est élu pour trois ans par l'assemblée générale ordinaire ; il est renouvelable par tiers tous les ans.

Les Administrateurs sont donc nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 3 années renouvelable deux fois, de sorte qu'un Administrateur ne puisse pas exercer plus de trois mandats successifs ou non au total. A l'issue de son mandat, l'Administrateur devra démissionner de tout mandat électif en relation directe ou indirecte avec les activités de la S.C.I. DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE.

La durée du mandat de l'Administrateur expire à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice, sachant que la limite d'âge pour exercer le mandat d'Administrateur est fixée à 74 ans.

L'Administrateur sera réputé démissionnaire d'office au jour de son 75ème anniversaire.

En cas de remplacement en cours de mandat ; démission, révocation ou décès, le nouvel Administrateur demeure en fonction pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur.

Dans l'hypothèse où le nombre de candidatures est supérieur au nombre de postes à pourvoir, et que de ce fait, le nombre de candidats élus est inférieur au nombre de postes à pourvoir, le Conseil d'Administration peut désigner exceptionnellement un ou plusieurs Administrateurs si les conditions suivantes sont respectées :

- Le nombre de candidats soumis au vote dans le cadre d'une seule résolution est supérieur au nombre de postes à pourvoir ;
- Le nombre de candidats élus à la majorité est inférieur au nombre de postes à pourvoir ;
- Le ou les candidats choisis par le Conseil d'Administration doivent être ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix dans l'ordre décroissant ;
- Les candidats doivent avoir obtenu au moins 1/3 des suffrages exprimés ;
- Les Administrateurs sortants sont toujours rééligibles ;
- Les Administrateurs démissionnaires ou décédés pendant la durée de leur mandat sont remplacés lors de l'assemblée générale suivant l'exercice en cours.

Le Conseil d'Administration peut également s'adjoindre, pendant toute la durée de leur mandat, un conseiller, associé ou ayant-droit direct, qui participera aux réunions du Conseil d'Administration et qui bénéficiera d'une voix consultative. »

Et remplacé par celui-ci :

« Dans les rapports entre associés, la société est gérée par un Conseil d'Administration composé de six membres au moins et douze au plus, choisis parmi les associés élus par l'assemblée générale.

Les Administrateurs sont nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée maximale de 3 années renouvelable deux fois, de sorte qu'un Administrateur ne puisse pas exercer plus de trois mandats successifs ou non au total. L'Administrateur élu devra démissionner de tout mandat électif en relation directe ou indirecte avec les activités de la S.C.I. DOMAINE DU PIN DE LA LEGUE.

La durée du mandat de l'Administrateur expire à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice, sachant que la limite d'âge pour exercer le mandat d'Administrateur est fixée à 74 ans.

L'Administrateur sera réputé démissionnaire d'office au jour de son 75ème anniversaire.

En cas de remplacement en cours de mandat ; démission, révocation ou décès, le nouvel Administrateur demeure en fonction pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur.

Le Conseil d'Administration peut également s'adjoindre, pendant toute la durée de leur mandat, un conseiller, associé ou ayant-droit direct, qui participera aux réunions du Conseil d'Administration et qui bénéficiera d'une voix consultative. »

RESOLUTION N° 13 : Modification de l'article 15 - II- B - Fonctionnement du Conseil d'Administration

Le dernier paragraphe ci-dessous est supprimé :

« Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs et sont signées par le Président de séance et par un Administrateur. »

Et remplacé par celui-ci :

« Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux et validées lors du Conseil d'Administration suivant. Ils sont signés par l'ensemble des Administrateurs. »

RESOLUTION N° 14 : Modification de l'article 15-III-A des statuts « Conseil de Surveillance »

Le paragraphe ci-dessous est supprimé :

« L'assemblée générale ordinaire désigne chaque année deux associés au plus, chargés de vérifier tous les comptes de la société. Ceux-ci peuvent, à toute époque de l'année, opérer les vérifications ou contrôles qu'ils jugent opportuns et font à l'assemblée générale ordinaire des associés, un rapport dans lequel ils constatent l'accomplissement de leur mission et les observations auxquelles elle donne lieu.

Les membres du Conseil de Surveillance sont toujours rééligibles. Ils ont droit à la même indemnisation que les membres du Conseil d'Administration.

Le Conseil de Surveillance est élu pour 4 ans par l'assemblée générale ordinaire. Il est composé de deux associés au plus. Il est renouvelable par moitié tous les deux ans ».

Et remplacé par celui-ci :

« L'assemblée générale ordinaire désigne chaque année trois associés au plus, au Conseil de Surveillance, chargés de vérifier tous les comptes de la société. Ceux-ci peuvent, à toute époque de l'année, opérer les vérifications ou contrôles qu'ils jugent opportuns et s'adresseront soit au président du Conseil d'Administration, soit à l'Administrateur référent ou soit au Directeur des services.

Pour toutes questions relatives au personnel, ils s'adresseront, soit au Président du Conseil d'Administration, soit en son absence au Directeur des services.

Ils feront un rapport, présenté à l'assemblée générale ordinaire des associés, dans lequel ils font état de l'accomplissement de leurs missions et exposent les observations auxquelles elles donnent lieu.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles. Ils ont droit à une indemnisation forfaitaire imposable de 200€ dans le cadre de leur mission annuelle.

Le Conseil de Surveillance est élu pour trois 3 ans par l'assemblée générale ordinaire et est composé de trois associés au plus. »

RESOLUTION N° 15 : Modification de l'article 20 des statuts « Convocation, Epoque, Lieu des assemblées »

Le paragraphe 2 est modifié ainsi qu'il suit :

« La convocation à l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire est adressée aux associés par lettre recommandée électronique et distribuée par voie numérique, après validation de son identité numérique par le prestataire. Pour les associés non pourvus d'une adresse mail, la convocation continuera d'être adressée par envoi papier en lettre recommandée avec accusé de réception mais fera l'objet d'une facturation forfaitaire de 25€. »

Le paragraphe 6 est supprimé :

« Toutes les assemblées autres que celles tenues par correspondance sont présidées par le Président du Conseil d'Administration assisté des membres du Conseil. »

Et remplacé par celui-ci :

« Toute assemblée est présidée par le Président du Conseil d'Administration assisté des membres du Conseil.

En son absence, si deux Administrateurs-Gérants ont la même ancienneté, le plus âgé des Administrateurs-Gérants ayant l'ancienneté la plus importante préside les Assemblées Générales. »

Le paragraphe 8 est supprimé :

« Il n'y est porté que les propositions émanant du Conseil d'Administration et celles dont l'inscription a été demandée quinze jours au moins avant la réunion, par un groupe d'associés représentant au moins le quart du capital social. »

Et remplacé par celui-ci :

« Il n'y est porté que les propositions émanant du Conseil d'Administration et celles dont l'inscription a été demandée soixante (60) jours au moins avant l'Assemblée Générale, par un groupe d'associés représentant au moins le quart du capital social. »

RESOLUTION N° 16 : Rachat de parcelles Amiradou 35 et 37

Les associés réunis en assemblée générale extraordinaire valident le rachat des parcelles AMIRADOU 35 et 37 (NG 2382 et 2384) pour un montant de 50 000€. Cette acquisition se fera dans le cadre de ventes de gré à gré formalisées avec l'associé concerné.

RÉSOLUTION N° 17 : Rachat et déplacement de parcelles

Dans le cadre des travaux liés au Gonfaron, les associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, autorisent le Conseil d'Administration à procéder, si nécessaire :

- au rachat des parts sociales au montant unitaire de 200€,
- à verser une indemnisation pouvant atteindre un montant maximum de 30 000€ par parcelle concernée pour permettre une prise en charge de frais de déménagement et/ou de la réinstallation de l'associé. Cette valorisation sera faite en fonction de l'état des installations présentes sur ladite parcelle.

En cas de rachat de parts sociales et d'impossibilité de créer de nouvelles parcelles, le capital social de la S.C.I. sera diminué du nombre de parts sociales rachetées.