

Réunion du bureau de l'ASL Castellet Park en date du mercredi 22 novembre 2023

Présents : M. Miquel, M. Rodriguez, M. Refondini, M^{me} Escudié, M^{me} Terol, M^{me} Urena, M^{me} Millequand, M^{me} Revil, M^{me} Flores.

Absents représentés : M. Ferrante, M. Rondeau.

Absent non convoqué : M. Capomaggio.

Public : 38 personnes.

Demande de parole de M^{me} Millequand à propos de la gestion du parc. Elle présente le bilan de ses actions.

A chaque réunion, elle présente un état des lieux de l'état des débiteurs. Récupéré 206 000 € + 77 000 € à venir.

Historique sur le cabinet Thinot. Factures non payées d'où la suspicion de comptabilité cavalière pas de documents sur lesquels s'appuyer.

Les paiements étant partiels cela a entraîné des pénalités sur le solde restant dû des factures. Sommes minimales (44 € et 48 €).

Anomalies informatiques ce qui a troublé de nombreux copropriétaires. Les index sont fournis par le président et la responsabilité du cabinet Thinot ne peut être engagée mais celle du président oui.

Dossiers d'assurance : dossier en cours et ils réclamaient des pièces que le président n'a pas fournies. Remboursement en attente.

Le manque de diligence incombe à l'ASL pour la facture Véolia. M Miquel a répondu que c'était sur une parcelle privée.

Le président veut ouvrir un compte, décider et payer. Il devient donc l'ordonnateur et le payeur et ainsi s'octroie les pleins pouvoirs sur l'ASL.

M^{me} Millequand déroule ses remarques et s'oppose à toute prise de parole de façon à ce qu'aucune intervention ne soit possible. Personne ne peut demander d'explications ni se défendre des accusations qu'elle porte.

Demande d'audit : relance de demande du nom de l'audit auprès du président.

L'Audit est une vérification comptable et financière ainsi que de la gestion. Budget confié au nouveau cabinet est de 785 000 €. Les anomalies seront soulignées. **Pas de blanc sein pour le nouveau syndic.**

Contrôle de caisse car des justificatifs n'ont pas été fournis. La dotation est de 3 000 €.

En 2022, il y avait des sommes qui dépassaient le montant alloué pour la caisse.

Le président a fait une rétention de ses charges personnelles en attendant d'avoir un nouveau déblocage de fonds. Il n'y a que des devis pas de factures concernant Var Rénovation.

Je ne peux cautionner de tels agissements : tva constatée et non reversée à l'état ...

Pas de relevés pour la location de la salle, ni de relevés des compteurs (eau électricité).

Perte de temps sur les dossiers en cours. Risque de recommencer à zéro les procédures lourdes.

L'ASL est mise en cause pour défaut d'entretien des canalisations d'eau par un copropriétaire. Préjudice 15 000 €. Mise en demeure.

Un coloti qui a demandé des travaux et un an après toujours pas faits.

Elle conclut qu'il y aurait conflit d'intérêts entre activité professionnelle et son rôle de président.
Et comprend enfin la position du président contre l'audit.
Elle veut un audit depuis le premier novembre.

Le président répond à chaque propos de M^{me} Millequand qui l'accuse **d'incompétence, de négligence et de malhonnêteté** (utilisation de l'argent de l'ASL à son profit personnel) et rétorque qu'il ne s'agit là que de mensonges. (2000 € d'acompte restitué au lieu de 8000 €. Pas de mails, factures existantes...)

ANALYSE DE LA GESTION DU CABINET THINOT 2023

Le président prend la parole :

Le cabinet Thinot n'est pas malhonnête à priori, mais il y a de très nombreux « couacs ».
Paiement d'un salaire pour un salarié qui n'est pas de chez nous.
Facture incombant à une autre ASL payée 2 fois par le cabinet Thinot avec notre compte.
Reddition des comptes en juillet 2022 dépassement électricité de 26 000 €
Convocations pour l'AG pas toujours dans les temps.
Prélèvement de toutes les sommes le 7 et le 10 juillet pour le trimestre en cours avant la reddition des comptes.
Le président souligne qu'avec un solde créditeur de 30 000 € en moyenne par mois, on pouvait payer les factures et ne pas payer de pénalités de retard.
En juillet situation comptable fautive.
Le cabinet a décidé de son propre chef de faire une rallonge de 100 000 € sur le budget donc non validé.

La fuite d'eau :

Novembre facture de 229 000 €. Le cabinet Thinot a appelé directement Véolia en disant que les index étaient erronés sans passer par le bureau.
20 décembre, il fallait trouver les fuites non apparentes. Cela se passait pendant les congés de fin d'année.
Le président a contacté une entreprise qui demandait 150 000 € pour analyser le réseau et effectuer les travaux. Pour économiser, le travail a été fait par le président et l'homme d'entretien.
Fuite réparée et travaux effectués : 8 janvier. Actuellement, un suivi des consommations plus rigoureux et des factures est fait afin d'éviter de tels problèmes à l'avenir.
Concernant l'eau, la perte constatée engageant la responsabilité du cabinet Thinot est, pour le retard pris dans la gestion du dossier, de 22 000 €.

Mais encore

Mélanges des comptes. Fusion de comptes.
Crédits sur comptes de sommes qui n'appartiennent pas au détenteur du compte.
Ventes avec demande de paiement des charges sur le calcul des consommations de l'année précédente alors que la maison était inoccupée, sommes avancées par l'ancien propriétaire mais reversées au nouveau propriétaire.
Autre dossier, où malgré un protocole d'accord, des frais d'huissier et d'avocat ont été engagés par le cabinet Thinot (140+350). Qui paie au final ?
IBAN mal saisi. Refus de la banque d'où l'impossibilité de payer ses charges malgré de nombreuses relances auprès du gestionnaire.
Vente avec état daté faux de 2021 de 170 €
Oubli dans l'état daté du crédit pour l'électricité (au nouveau propriétaire de l'assumer).

En 2022, une propriétaire est créditrice de 320 € selon un document mais de 8000 € sur un autre et devient brusquement débitrice de 800 € après demande de remboursement de ces 8 000 €

« La maison mangée par les rats ». Var Rénovation n'a rien à voir là. Pas de contrat d'entretien au nom de VR.

Par cette présentation des faits, le président montre que trop d'affaires mal gérées ont fait perdre confiance en notre gestionnaire le cabinet Thinot.

L'extranet est bloqué depuis 3 jours.

CHOIX DU GESTIONNAIRE

Avant le vote, M^{me} Escudié, en tant que membre du bureau, interroge le bureau sur l'incohérence entre les propos tenus et écrits à l'encontre du cabinet Thinot par un membre du bureau et son désir express de reconduction du contrat.

Relevés des commentaires écrits :

- 1) **Regrettable** que ces décisions sur le dossier Véolia **n'aient jamais fait l'objet de la production** de documents par le cabinet Thinot.
- 2) **Cafouillages intolérables.**
- 3) Toutes sortes **d'opérations sur les comptes des copropriétaires qui ont grandement intérêt à surveiller leurs appels de fonds.**
- 4) **Aucun contrôle à posteriori** n'est assuré par le gestionnaire.
- 5) **Aucun contrôle de la situation avant d'engager des poursuites contre le copropriétaire.**
- 6) **Et un cafouillage de plus....**

Puisqu'il y a perte de confiance en notre gestionnaire, comment pourrions-nous le reconduire pour gérer le camp ?

Le montant de l'audit est compris entre 7 000 et 10 000 €

La comptabilité 2023 ne sera pas faite par le cabinet Thinot (11 mois d'engagement légaux).

L'audit portera de fait sur l'exercice en cours, soit 2023.

Nous devons assumer nos décisions prises en réunion. (Demande de changer de gestionnaire et demande d'audit indépendant).

Le cabinet Thinot propose un contrat sur 3 ans avec résiliation possible annuelle, document présenté par M^{me} Millequand.

Récapitulatif des 4 contrats :

Garantie financière	260000	2000000	4700000	7000000
Honoraires	30000	38400	35000	30000
Cabinet	Six Fours Immobilier	Top Gestion	Citia	Thinot
Date de création	27/01/2023	22/04/2023	22/09/2023	

Soit on reconduit le cabinet Thinot pour gérer le camp + audit indépendant pour avoir une situation saine, soit on vote pour un nouveau cabinet de gestion avec audit indépendant. La décision avait déjà été prise de ne pas reconduire le cabinet Thinot lors la réunion de juillet mais le bureau porte attention à sa proposition de résiliation annuelle.

Votes :

Cabinet Thinot : 4 voix pour

Top Gestion : 0 voix pour

Cabinet Citia : 0 voix pour

Six Fours Immo : 6 voix pour

Le cabinet Six Fours Immobilier sera donc notre prochain syndic de gestion puisqu'il est élu à la majorité des voix des membres du bureau.

PRESENTATION DU COMPTE CAISSE

Suite au vote de désignation du nouveau gestionnaire, M^{me} Millequand, quitte la réunion brutalement sans que l'ordre du jour soit apuré, notamment la remise du compte caisse qu'elle a pourtant exigé pour cette réunion. Puis elle y revient en vociférant pour partir à nouveau.

De plus, certains membres du bureau se sont fait **insulter pendant et après** la réunion puis **intimider à l'issue de la réunion**. De tels propos et agissements de la part de personnes membres du bureau et du public sont **très regrettables et intolérables**.

Suite au départ intempestif de M^{me} Millequand de la réunion, le compte caisse n'a pu être présenté.

Il est rappelé par M^{me} Escudié, que bien que les débats soient publics, les présents, hors membres du bureau, n'ont pas le droit d'intervenir dans les débats.

Incident : Une personne du public brandissant son téléphone (à des fins d'enregistrement ?), il est également rappelé que celui-ci, oral ou visuel, ne peut être fait sans l'accord des présents ; ce qui n'a pas été le cas. De fait, M^{me} Escudié s'oppose à tout enregistrement concernant cette séance puisque son accord n'a pas été donné.

De plus concernant l'enregistrement de la précédente réunion, la secrétaire de séance demande sa destruction, **conformément à la Loi informatique et libertés**, n'en voyant pas la nécessité puisque le procès-verbal de la réunion a été rédigé lors de la réunion et validé par les signatures des membres du bureau.

La réunion est clôturée à 20 h

Il n'a pas été décidé de date pour la prochaine réunion, les différents participants (cabinet sortant et entrant, membres du bureau) devant s'accorder sur une date en amont.