



Le 11-06-2025

Chers Copropriétaires,

Des communications relatives aux finances de l'année 2024 vous sont récemment parvenues, et ce, de manière très opportune.

Avant tout, il est important de rappeler que le changement de Présidence est intervenu fin octobre 2024 et qu'au cours des deux derniers mois de l'année, la nouvelle présidence n'a engagé aucune dépense. Seuls les engagements contractuels de fonctionnement ont été pris en charge.

Nous comptons sur la bonne volonté de l'ancien COMEX pour vous apporter toutes les réponses concernant la gestion jusqu'au 30/10/2024.

Fidèles à notre engagement constant en faveur de la transparence – véritable fil conducteur de notre gouvernance – nous souhaitons néanmoins apporter un complément d'informations concernant les quatre points suivants :

1/ Solde de l'exercice 2023 : un boni remboursé par un avoir en 2024

Un boni (ou crédit) net de **166 171 €** a été constaté par notre cabinet comptable TRIAL lors de la reddition des comptes 2023. Il nous a été confirmé en nos locaux par notre comptable Mme Poletti lors des deux réunions du jeudi 5 et du mercredi 10 juin 2025.

Ce montant, connu de la commission finances, correspond au solde 2023 des deux budgets ASCAPE (fonctionnement et investissement) :

Dépenses d'investissements non effectuées 2023 :	183 148 €
Dépassement des dépenses de fonctionnement 2023	- 16 977 €
Solde net créditeur de l'exercice 2023 :	166 171 €

Nous vous confirmons que cette somme a été intégralement créditée au compte des copropriétaires. Ce crédit apparaît sur votre relevé de compte à partir du 3ème trimestre 2024 avec le libellé : « Solde de charges 2023 1/1 ».

2/ La somme de 183 148 € : une dépense réelle

Conformément à l'assemblée générale du 20/04/24, la somme de 183 148 € a été affectée au budget travaux REUT et a été compensée par un débit de cette même somme dans l'état de dépenses.

Pour information comptable : cette écriture à somme nulle apparaît dans les deux 2 Etats Des Dépenses (EDD) suivants (période du 01/01/2024 au 31/12/2024) :

- 1 – EDD Investissement « Travaux REUT » : **183 148 €**
- 2 – EDD des dépenses de fonctionnement : **-183 148 €**

Elle ne peut qu'être considérée que comme une dépense réelle : cette somme a été remboursée aux copropriétaires dans le cas du boni évoqué précédemment.

L'important est de garder à l'esprit qu'il s'agit bien de dépenses faisant l'objet de factures réglées via le compte bancaire de l'ASCAPE.

3/ Les dépenses de fonctionnement à fin 2024

Lors de l'édition de l'état des dépenses joint à la convocation, trois factures du quatrième trimestre 2023 relatives aux contrats Pierre & Vacances n'avaient pas été comptabilisées sur l'exercice 2024.

Cette anomalie a été rectifiée depuis, la nouvelle balance 2024 intègre bien ces factures payées en 2025.

Leur impact a donc été reporté sur l'exercice 2024, aggravant le solde de l'Etat Des Dépenses 2024 annexé à la convocation.

4/ Explication sur les charges « auto-appelées »

Dans la base de tantièmes ASCAPE servant à la répartition du budget de charges, les équipements rachetés à Pierre & Vacances en 2022 cumulent 113.750 tantièmes sur 7.883.132.

Dans ses appels de fonds, l'ASCAPE répartit le budget voté sur les tantièmes de chaque membre (exemple : copropriétés, ASL Maisons du Hameau, parcelles bâties).

Dans le paramétrage des appels de charges ASCAPE, le destinataire de ceux correspondant à ces équipements est l'ASCAPE elle-même. Ces appels ne sont donc pas recouverts par des versements de membres tels que des copropriétés, ASL ou des parcelles bâties.

Par conséquent, les charges « auto-appelées » seront régularisées lors de la reddition charges à venir.

Cet état de fait a été mis en évidence par l'audit réalisé en avril 2025. Point qui n'avait jamais été soulevé jusqu'alors par les anciens COMEX.