

ORCIERES 1850

Résidences de tourisme: fin de la galère pour les propriétaires?

par [La Rédaction du DL](#) | le 05/11/08 à 08h05



Photo

Les propriétaires des "Balcons du soleil" à Orcières 1850 commencent à voir le bout du tunnel. Engagés depuis plusieurs mois dans une bataille judiciaire avec le gestionnaire de cette résidence de tourisme, ils viennent de remporter une première victoire.

Au départ, l'investissement a tout pour plaire. En achetant un appartement en zone de revitalisation rurale (ZRR), les particuliers bénéficient grâce à la loi Demessine d'avantages fiscaux importants. À condition qu'ils donnent leur bien en location dans le cadre d'un bail commercial à un exploitant. Charge à ce dernier de trouver des vacanciers pour le louer. Les loyers sont ensuite reversés aux propriétaires.

Sauf que depuis deux ans, les loyers sont payés en retard, et plus du tout depuis un an. L'entretien des "Balcons du soleil", assuré en théorie par le gestionnaire, laisse à désirer. Les propriétaires - cadres moyens pour la plupart - s'en émeuvent, mais LVR vacances, le responsable, est aux abonnés absents.

«Appels au secours»

Le bras de fer s'engage. Les ex-heureux propriétaires veulent rompre le contrat. Mais en dénonçant le bail, ils perdraient tous les avantages fiscaux. Et la loi n'est pas en leur faveur: «On est dans un bail commercial, on est considérés comme des commerçants. On n'a que des devoirs et aucun droit. Notre souci, c'est ce déséquilibre» explique Mireille Pierret, présidente de l'association Apart, créée pour défendre les propriétaires.

Il y a une faille dans le système des ZRR. Et partout en France, des acheteurs d'appartements en résidences de tourisme connaissent les mêmes problèmes - entre 5000 et 6000 personnes selon Mireille Pierret, dont l'association, devenue une référence, reçoit sans cesse des «appels au secours». «Des gens vendent leurs résidences principales pour pouvoir payer leurs traites» souligne Mustapha Nadi, président du conseil syndical des "Balcons du soleil", qui s'est réuni récemment à Gap.

Sans compter les avatars subis par les entreprises locales. La société Perdigon (ascenseurs, chauffage...) déplore 70 000 € d'impayés sur les résidences de tourisme des Hautes-Alpes, signés notamment LVR et Transmontagne.

Mustapha Nadi va plus loin: «Les résidences de tourisme sont en train de plomber l'économie locale. Par rapport aux investissements qui ont été faits, les gestionnaires n'ont créé pratiquement aucun emploi pérenne. En

comparaison avec ce qui était annoncé, la population de touristes n'a pas augmenté, elle s'est juste reportée sur les résidences de tourisme». Financées en partie par l'Europe, les ZRR devaient aussi attirer une clientèle étrangère. Raté: Orcières compte plusieurs résidences de tourisme, mais seulement 1% de touristes non français.

La "jurisprudence Balcons du soleil"

Le 4 juillet dernier, 42 propriétaires des "Balcons du soleil" ont obtenu gain de cause devant les tribunaux de Gap et Digne qui leur ont rendu leurs baux et reconnu leurs créances - «Une première en France» se félicite Mustapha Nadi. Las, Casanova (nouveau nom de LVR) avait déposé le bilan la veille devant le tribunal de Bobigny: impossible donc de faire appliquer les jugements.

Mais l'avocat des propriétaires a réussi à faire renvoyer l'affaire à Digne. Le gestionnaire a de nouveau déposé le bilan, mais le 17 septembre, le juge a placé Casanova en période d'observation. «Notre résidence est sous la protection de la justice» souffle Mireille Pierret. Cette période s'achèvera le 17 novembre par la continuation de l'activité de la société ou par sa liquidation judiciaire. «On veut récupérer nos biens et trouver un repreneur dans les conditions initiales» indique Mustapha Nadi. Sinon? «Ceux qui nous ont vendu les biens devront nous rendre des comptes.»