

Madame Michelle DEMESSINE
Ancienne ministre
Sénatrice du Nord

INTERVENTION ORALE D'ERNEST FROIDEVAL

Madame la Sénatrice,

Je tiens avant tout à vous remercier pour cette réunion.

Lorsque, très rapidement après mon contact, vous m'avez consacré tout ce temps au téléphone, vous ne mesuriez certes pas l'étendu du **drame** que vivaient des **milliers de petits investisseurs**.

Leur seul tort ! avoir fait confiance à une loi de la République.

Cette loi qui porte votre nom, votre loi Madame la Sénatrice, **est une bonne loi, sur la forme comme sur le fond**. Même des 'hommes de l'art', notaires notamment, du moins ceux qui défendent leurs clients- car il ya les autres- en sont convaincus.

Mais hélas, ce que vous ne pouviez prévoir : que certains, dénués de tous scrupules, trouveraient le moyen, de détourner cette loi, à leur profit, le mot est faible !

Ainsi ces nouveaux (pourquoi nouveaux ??) gestionnaires étranglent sans complexe les petits propriétaires en les amenant au-delà des limites du désespoir

-huissiers, dépressions, crises cardiaques, suicides potentiels....

Au-delà des limites du désespoir disais-je, en utilisant souvent, qui plus est, des méthodes en apparence légales, ils n'hésitent pas à employer ce que je qualifie de **'nouvelle technique de gestion'**.

Sachez Madame la Sénatrice, que ces derniers –à ce jour cinq identifiés- -fort étrangement- participent tous des mêmes pratiques ;

-dépôt de bilan, liquidation, repreneur etc..etc....

Et si l'on a pu vous prétendre que les loyers antérieurement été trop élevés, chacun d'entre nous pourra vous démontrer que ces derniers étaient assurés par seulement trois à quatre semaines de location hivernale....

Le manque de neige en **'station de moyenne montagne** » certes.... De temps en temps....

Statistiquement vous connaissez mieux que nous..... mais alors pourquoi la mention **'station des quatre saisons'** sur de nombreuses plaquettes.

Dans le Sud Ouest de quoi parle-t-on ?? de la sécheresse peut-être ??

Je ne possède pas de chiffres exacts madame la Sénatrice, rien que pour le **scandale Transmontagne**, où est impliquée la 'Banque d'Etat C. D. C.' on dénombre environ **2900 appartements**..... on peut ainsi estimer à environ **5000** le nombre des **propriétaires floués**.

-A qui la faute ? Sans doute pas aux petits investisseurs.

Très souvent, ils se sont lourdement endettés, justifiant à leur banque les loyers **dits et certifiés 'garantis'** pour obtenir leur prêt.

-Que devient le rôle de la Commission d'Agrément présidée par le Préfet de Département ?

Commission qui agréé souvent, d'abord une S. A. R. L. et qui plus est à 10 000 euros de capital !!!

Encore très souvent d'ailleurs une pratique que l'on constate dans la **'nouvelle technique de gestion'**.

J'insiste lourdement à bon escient.

Alors Madame la Sénatrice, s'il doit y avoir un résultat impératif à nos entretiens, permettez-moi de le **marteler**.

1 – que les petits investisseurs soient à l'avenir 'protégés' de telles pratiques.

2 – sont-ils responsables de cette catastrophe ? **Bien évidemment non !**

3 – alors ils ne doivent pas subir ni rappel de T. V. A. ni rappel de réduction d'impôts ;

C'est la seule façon de couper cours à ce genre de **pratiques mafieuses**, car user de la crainte de ces rappels constitue une aide **très forte aux méthodes d'intimidation**.

En effet :

1 – certains devront vendre, je devrais dire **brader**, car partout fleurissent des panneaux 'à vendre' dans les stations. **Est-ce le but de la loi ?**

-pourquoi : huissier, ou certitude de ne pouvoir à terme faire face aux obligations d'emprunt.

2 – certains vendront ou **braderont**, parce que **tout simplement** la confiance n'y est plus !! quoi d'étonnant !!

3 – certains choisiront, c'est le cas dans le **scandale Transmontagne**, un autre repreneur que celui qui se présente comme **préconisé** par le Tribunal.... Contrairement aux engagements de ce dernier, étrangle les propriétaires avec des loyers en baisse.... de plus de 80 % !!!

Et si dans certaines résidences, parce que certains ont été 'acheté', le choix des propriétaires ne respecte plus les 70 % prévus par la loi.... Par exemple 50/50 ?? Qu'advient-il ? vous ne l'ignorez pas : normalement, **plus de loi**.

4 – Enfin certains déjà bafoués par le ridicule des loyers 'attribués' **ont d'ores et déjà** réceptionné un courrier du fisc –**c'est son travail**- avisant le propriétaire :

qu'en raison de la faiblesse de ses loyers, l'Administration fiscale ne considère plus ces derniers comme représentant 'une opération commerciale'et qu'en conséquence la T. V. A. ne serait plus remboursée...(ci-joint copie du courrier en question)

Comme on ne 'sort pas à moitié d'une loi' le rappel de réduction d'impôts devrait tout à fait logiquement suivre...

Eh bien, non, non et non, ces petits investisseurs ne doivent pas être soumis à ces rappels fiscaux !!
Ils ne sont pas responsables !!!

Je n'ai trouvé que ces quatre exemples, peut-être en existe-t-il d'autres ?

Pour conclure savez-vous, Madame la Sénatrice, ce qui advient à ceux qui 'osent', malgré tout se défendre...

-mais oui on en est là ;

J'en veux pour preuve l'audience du 6/12/2007 au Tribunal de commerce de Lyon :

Eh bien les avocats de celui que j'appellerai le 'gestionnaire présent' réclame 1000 euros au titre de l'art. 700 du NCPC par association de co-propriétaires.....et le Tribunal réclame quant à lui 500 euros de provision au titre de l'enrôlement..... (2 pièces jointes, sans commentaire..)

Heureusement, ce tribunal n'a pas osé interdire aux propriétaires de négocier avec d'autres repreneurs....

Je n'ai pas été trop bref pour lancer le débat que nous souhaitons 'discipliné', pardonnez- moi, Madame la Sénatrice, mais le scandale a désormais éclaté : il fallait néanmoins que certaines choses soient dites.

Nous devons à Mireille, Présidente de l'association APART, Mustapha et Joël, l'origine de l'action de défense des petits investisseurs, depuis de très nombreux mois déjà, fort malheureusement.

Aussi, si vous me le permettez, Madame la Sénatrice, c'est à eux que je passe la parole.