

Résumé de la réunion inter-association de propriétaires en en résidences de tourisme 13/10/07

15 résidences ou associations étaient représentées
30 personnes présentes

Après l'ouverture de la séance par la présidente de l'association APART et la présentation des problèmes propres à la résidence des Balcons du soleil à Orcières Merlette, un tour de table a été organisé pour que chacun expose ses problèmes.

Un dénominateur commun s'est dégagé de ces entretiens: le non-paiement des loyers par les exploitants de ces résidences. Pour certains dès l'ouverture, pour d'autres quelques temps après l'ouverture.

Il est apparu certaines "techniques" utilisées par ces sociétés, qui ne payent le plus souvent qu'une partie minimale des propriétaires. Cette pratique ne permet pas de récupérer les baux car dans le dispositif ZRR, 70% des propriétaires d'une même résidence doivent résilier leur bail en même temps pour pouvoir changer de gestionnaire.

Une société bien répertoriée sur le marché a été qualifiée d'arnaqueur par un participant. Une autre affaiblit les propriétaires en imposant des réductions de loyers allant jusqu'à 50% en toute légalité. En cas de refus de leur part, ils se trouvent dans l'obligation de rembourser la défiscalisation et la TVA. C'est un procédé de chantage que le législateur n'a pas prévu et qui se retrouve souvent.

Enfin le problème de Transmontagne qui occupe une place prépondérante dans l'actualité, plonge les propriétaires dans l'incertitude quant à leur avenir.

Il a été précisé qu'aucune action n'est possible sans l'unité au sein des résidences et entre les copropriétaires. Il a été proposé d'agir ensemble pour alerter quant à ses dysfonctionnements les politiques tant au niveau du Parlement français qu'au niveau des instances européennes : parlement et sénat, commission des finances, ministère du tourisme, association des maires de France, association des maires ruraux de France, commission européenne chargée de la consommation: faire connaître les difficultés liées à la vente d'un package dans lequel l'investisseur ne peut rien changer

Des mesures doivent être prises pour protéger l'investisseur par rapport à des gestionnaires peu scrupuleux.

Il convient d'avertir les notaires afin qu'ils protègent leurs clients et leur évitent d'investir dans ce genre de dispositif.

Les participants ont convergé vers l'idée que cette première réunion a eu le mérite de montrer que les dysfonctionnements ne sont pas isolés ou rares, mais qu'il s'agit réellement d'une source "d'arnaques" clairement utilisée par des profiteurs qui risquent de ruiner des citoyens ayant investi pour leur retraite ainsi que des communes qui comptaient sur ces investissements pour leur développement économique. Les actions ne pouvant avoir lieu que sur un plus petit dénominateur commun (les situations et statuts étant très différents : Perissol, ZRR, LMNP, etc...) il a été convenu dans un premier temps :

- *Qu'un dossier sera coordonné par l'association APART avec des informations factuelles pour la presse et les élus ou commissions précités, une fiche type sera envoyée aux résidences afin de compiler ces informations,*
- *Qu'une pétition sera soumise et diffusée le plus largement possible, accessible en ligne, afin d'alerter les pouvoirs publics sur le danger du dispositif et sur les difficultés rencontrées par les investisseurs. Elle sera jointe au dossier envoyé aux différents élus et commissions précités. L'accès à cette pétition se fera à partir du site internet de l'association APART*
- *Des échanges d'informations et de situations seront maintenus au maximum, notamment via le net, de sorte à mutualiser les expériences, réponses et autres problèmes de manière solidaire..*

La réunion du 13/10/07 marque une étape décisive dans la volonté de réagir des petits investisseurs et va permettre d'étaler au grand jour une arnaque phénoménale liée à l'exploitation malhonnête de certaines sociétés de gestion qui vont à terme, si rien n'est fait, placer les investisseurs dans des situations financières dramatiques, détruire l'image de la profession, décourager massivement les futurs investisseurs et enfin, faire échouer l'effort de revitalisation des zones rurales.