

# COMPTE RENDU AG DE LA FAPRAH DU 24/10/15 À VALENCE

En préambule vous êtes invités à lire les articles suivants sur le site de la FAPRAH

- Les loyers impayés de Me Hamet qui permet de bien comprendre les différents scénarios envisageables.
- Réponses aux propositions de GICORCA qui récapitule la position de la fédération.

L'AG a été précédée d'une réunion d'information en présence des 3 avocats qui défendent les différentes associations : Mes Hamet, Ayoun et Lorgeoux.

51 personnes présentes, 30 résidences représentées dont 23 associations adhérentes.

Le bureau de la Faprah a présenté les points sur lesquels ils ont travaillé depuis la création en mars 2015 suite à la réunion du Bourget.

## I Les outils informatiques de la Faprah

- 1 Le site de la fédération (faprah.fr)
- 2 Le site de la FAPRAH, vitrine de la fédération permet de communiquer sur Internet, d'envoyer des articles, de gérer des commentaires, alimenter les discussions.
- 3 Les blogs des résidences
- 4 Chaque résidence a la possibilité d'avoir son propre blog et une boîte mail dédiés à la résidence. Les informations mises sur le blog sont des « infos publiques » pour tous les partenaires.
- 5 Outil de gestion
- 6 La Faprah propose un outil pour gérer le fichier des adhérents de chaque association. Cette base de données, unique par résidence, permet de gérer les données personnelles de chaque propriétaire, les cotisations, envoyer des e-mailing, etc...
- 7 Cette base est gérée par le bureau de l'association. Il faut en faire la demande à la Faprah. Une cotisation devra être honorée pour couvrir les frais d'hébergement de l'application.
- 8 La FAPRAH recommande d'utiliser des listes de diffusion pour mieux communiquer entre propriétaires.

## II La PNO

Les contrats classiques de PNO sont obligatoires depuis peu, mais ils s'appliquent pas à notre cas (ils excluent les activités professionnelles, les sous-locations, etc...).

La FAPRAH a donc négocié un contrat spécifique qui répond strictement à activité LMNP ou LMP, qui n'existe pas dans le commerce actuellement; ce contrat a été baptisé CBNO (complémentaire bailleur non occupant) dont les clauses correspondent spécialement aux résidences de tourisme. Le contrat groupe et les tarifs seront envoyés prochainement aux associations et les propriétaires des associations adhérentes à la Faprah pourront y souscrire.

## III Les déclarations fiscales

Les frais de gestion sont encore **déductibles en 2015**; pour 2016, nous attendons le vote de la loi de finance qui a lieu en ce moment.

La comptabilité doit être tenue au format des impôts sous peine d'une amende forfaitaire qui peut aller jusqu'à 1 500 € par exercice comptable. La Faprah a trouvé un cabinet comptable et négocié un tarif spécifique aux adhérents FAPRAH. Pour obtenir ce prix bas, l'adhérent devra juste se charger de la saisie de son relevé bancaire sur un site internet protégé par un mot de passe et dans un espace sécurisé. Le cabinet se chargerait de l'édition des documents obligatoires et de

conserver les documents au formats spécifiques de l'administration fiscale. Il y aurait aussi un service téléphonique d'assistance en cas de problème. Le tarif public actuel est de 205 € HT pour un premier lot mais la Faprah a négocié un tarif spécifique de 190€ ht pour ses adhérents; le tarif pour chaque lot supplémentaire sera de 35€ ht.

#### IV Changer de syndic

Pourquoi en changer ?

Efficacité douteuse, pas de déclaration de DO, manque d'entretien de certaines résidences, peu de coopération avec le conseil syndical, trop lié avec Appart'City, surtout au moment de gérer les fins de bail.

Quand changer ?

- En fin de mandat
- Pour faute grave (mais il faut prouver la faute)

Avantages/risques du changement

Un syndic indépendant fera les déclarations Dommage/Ouvrage (DO) avant la fin des délais. Il y aura des menaces d'Appart'City (recours pour éviction abusive) mais ils ne peuvent rien faire selon les avocats.

Il faut trouver un syndic qui est spécialisé dans les résidences de tourisme, pas un syndic local qui n'y connaît rien. Il faut prendre des précautions avant et pendant l'AG :

- avoir présélectionné un nouveau syndic
- faire mettre la question à l'ordre du jour de l'AG
- récupérer les pouvoirs et les distribuer avant l'AG et ne pas laisser ASGS le faire.
- prendre la liste des présents
- le président de séance doit inverser l'ordre du jour, faire voter les points importants avant le changement
- faire voter une résolution pour que le nouveau syndic puisse récupérer les charges auprès de tous les copropriétaires en cas de changement d'exploitant

La Faprah nous enverra des modèles de lettre et modèle de résolution à faire voter.

#### V Le plan B

Me Hamet a rappelé que le fonds d'investissement Equistone a pour vocation de récupérer ses fonds à moyen terme (pour rappel, il s'agirait d'un prêt mezzanine in fine). Pour cela Appart'City doit être plus rentable et réduire ses coûts. Il demande des réductions de loyers et le financement de travaux aux résidences en fin de bail principalement.

Il est noté que la société Appart'City n'a pas déposé ses comptes

Appart'City est en état de cessation de paiement virtuel. Appart'City refuse de se mettre en procédure de sauvegarde mais n'importe quel créancier peut les mettre en redressement. La Faprah ne le souhaite pas non plus mais chacun doit être prêt à faire face à cette éventualité.

En cas de procédure de redressement, les dettes passées sont gelées. C'est pourquoi il ne faut rester inactif face au non règlement des dettes échues. En cas de procédure, L'administrateur judiciaire demandera des réductions de loyer. Il faut prévenir tous les propriétaires de ne rien accepter sans contacter l'association de leur résidence (d'où la nécessité de créer une association par résidence). Pour rappel, il faut 55% des copropriétaires pour faire fonctionner une résidence.

Alternatives possibles:

- Refus de négocier avec Appart'City tant qu'ils ne fournissent pas les comptes détaillés des résidences.
- En cas de changement de gestionnaire (quitter Appart'City)
  - o Choisir un autre exploitant, avec un contrat prévoyant une clause résolutoire, soit avec un bail commercial ou un mandat de gestion.
  - o Autogestion
  - o Créer une société (SAS) qui est l'exploitant en titre et confie le travail à un mandataire (mandat de gestion de la résidence) Exemple décrit par Jacques Robineau, résidence Pyrénées 2000.  
Il faut 3 copropriétaires (profil : jeunes retraités dynamiques et disponibles ayant la fibre entrepreneuriale) qui s'impliquent dans la SAS, moyennant honoraires, avec l'aide de la Faprah pour les conseils et le coaching. Il ne faut pas mener les négociations seul. Il est possible de renégocier les contrats (assurance, ascenseurs) moins chers qu'Appart'City. Il faut négocier le référencement de la résidence sur les sites de réservation. Il faut racheter les lots de service à Appart'City, récupérer les derniers loyers impayés.  
Les copropriétaires qui n'ont pas mis d'argent dans la SAS peuvent quand même lui confier leur bail.

Attention: Il est toutefois fort conseillé au préalable de se faire accompagner par un avocat fiscaliste ( ou de prendre conseil) pour tout changement de type de gestion; une modification du mode de règlement des loyers peut dans certains cas entraîner des requalifications fiscales.

### Questions diverses

- Plusieurs résidences ont réalisé des actions avec la **presse** lors de leurs référés ou avec des **politiques** locaux. La Faprah les encourage et un membre du bureau (Eric Blanc) sera chargé spécifiquement de ces questions pour une action à long terme.
- La Faprah va nouer des contacts avec d'autres associations plus anciennes qui travaillent depuis plus longtemps sur le sujet mais avec la volonté de rester indépendante, d'aider les associations, de leur fournir des outils pour préserver leur investissement.
- Le mot des avocats :
  - o En priorité, récupérer les loyers
  - o Raisonner résidence par résidence, pas une solution unique valable pour toutes.
  - o Me Hamet pense pouvoir obtenir pour une résidence (puis peut-être pour d'autres) une résiliation judiciaire des baux (elle pressent qu'un tribunal qui a déjà eu à juger plusieurs procédures serait susceptible de la prononcer).
- Océanis met en vente des résidences livrables en 2017. C'est pourquoi ils feront tout pour éviter la mise en redressement d'Appart'City d'ici là, tant qu'il y a des résidences à commercialiser et que cela rapporte à Patrice Cavalier. Si certains veulent faire le test de demander les grilles de prix et les loyers proposés dans les nouvelles résidences, ils peuvent les transmettre à la Faprah.

### VOTE DES RESOLUTIONS

Seules les associations adhérentes ont le droit de vote, à raison d'une voix par association.

- Les comptes ont été approuvés,
- le quitus donné au trésorier

- la cotisation « association » est maintenue à 150 €/an, à payer pour voter à la prochaine AG.
- La cotisation « individuels » est maintenue à 40 €
- La demande d'adhésion de la FAPRAH à la FNAPRT pour une cotisation de 250 € par an est adoptée.  
La FNAPRT est plus avancée dans le lobbying auprès du ministère du tourisme.
- Approbation de la stratégie
- Election globale des 12 candidats au conseil d'administration

Election du bureau du Conseil d'administration :

Président : Olivier METAY

Vice-président : Jacques ROBINEAU

Trésorier : Paul-Marc FOUILLOUX

Trésorier adjoint : Jean-Jacques ARSAC

Secrétaire : Serge POURRIOL

Secrétaire adjoint : Jean-Claude SERRA

Responsable communication : Eric BLANC

Responsable communication adjoint : Guillaume ALTMAYER

Membres du Conseil d'administration: Odile DEL CESTA, Christophe CLEMENCEAU, Philippe SIBRA, Salmi LACHGAR.

L'assemblée générale qui a débuté à 10h s'est terminée à 17h par la constitution du bureau pour l'exercice 2015/2016.

Ce compte rendu a été réalisé grâce à la prise de note de Magali BERDUGO.

Le secrétaire : Serge Pourriol