

## Narbonne. Immobilier

### 600 propriétaires dans le tourbillon d'"Élite"



#### **LESFAITS : La société dont le siège est à Narbonne, gère des résidences de loisirs partout en France. Elle a été placée en redressement judiciaire**

C'est un dossier complexe qui est sur le bureau des juges du tribunal de commerce de Narbonne depuis le 3 novembre. Ce jour-là, "Élite Premier", importante société gestionnaire de biens locatifs de loisirs dont le siège est à Narbonne, a été placée en redressement judiciaire.

C'est le PDG Serge-Luc Pitié (1) qui a fait une déclaration de cessation de paiement, avec l'objectif d'apurer la situation. Le Narbonnais a racheté, en avril 2009, cette société créée en 2006 par Martin-Pierre Trigano. La holding chapeaute autant de sociétés qu'il y a de résidences de tourisme, appelées aussi résidences hôtelières (*lire ci-dessous*).

Son activité est la gestion, comme le leader du secteur, "Pierre et Vacances". Plus de six-cents propriétaires-investisseurs un peu partout en France - notamment à Avène-les-Bains, dans l'arrière pays Biterrois - ont confié leurs biens à "Elite Premier". Avec le redressement judiciaire, ils sont inquiets alors qu'ils comptaient au départ faire une bonne affaire.

En effet, grâce à un bail commercial, le gestionnaire est chargé de le louer "à la saison" et s'engage à verser chaque année au propriétaire une rémunération, généralement entre 4 et 5 % du prix de l'appartement.

L'investisseur récupère la TVA sur le prix d'achat de son bien, soit 19,6 %. Plus divers avantages fiscaux, comme ceux liés à une "zone de revitalisation rurale" ou aux statuts de loueur de meublé professionnel ou non professionnel.

La totalité de ces avantages, loyers compris, permettrait de financer la quasi totalité du bien acheté. En théorie. Car, dans le cas d'"Élite Premier", « *aucun loyer n'a été versé par mon prédécesseur* », dénonce Serge-Luc Pitié.

Le PDG assure qu'il a hérité d'« *une situation pourrie* ». Et martèle : « *Je me suis fait avoir. Je n'ai pas eu la totalité des informations légales et obligatoires. Ce qui m'a empêché d'avoir une image réelle du groupe* »(2).

Ainsi, outre les loyers qui n'ont jamais été versés aux propriétaires des appartements, 6 M€ manquent dans les caisses de la société "Elite Premier". Cette somme correspond à la créance de six promoteurs qui ont construit les résidences.

Les promoteurs doivent, en effet, verser au gestionnaire une "indemnité de prise à bail". Sa valeur est égale à six à dix-huit mois de loyer, plus le prix du mobilier et des installations. « *Ça fait beaucoup, beaucoup d'argent !* » souligne Serge-Luc Pitié.

« *Pour des raisons obscures et complexes* », les promoteurs n'ont donc pas payé cette "indemnité de prise à bail". Le PDG tente de récupérer son dû. Mais, « *le problème, c'est que le temps presse. Et ceux qui nous doivent de l'argent ont peut-être intérêt à ce que l'on meure* ». Autrement dit qu'une liquidation judiciaire soit prononcée par le tribunal de commerce.

Mais on n'en est pas là. Serge-Luc Pitié a « *la volonté de remettre la société sur les rails* » et de sauver la soixantaine d'emplois.

Et il est optimiste : « *L'outil de production est intéressant. Les résidences ont toutes moins d'un an. Il faut simplement mettre en place une gestion correcte* ».

Le PDG a plusieurs mois, à présent, pour présenter un plan de continuation, avec paiement de la dette. Photo Audrey MARTY (2) Avec son commissaire aux comptes, Serge-Luc Pitié a déposé une plainte auprès du procureur de Valence (Drôme) pour "vol", "faux en écriture", "abus de bien sociaux" et "recel d'abus de biens sociaux".

## Sid MOKHTARI

(1) Pendant 24 ans, l'homme a été cadre supérieur à la Caisse d'Épargne à Carcassonne, Nîmes, Perpignan et Montpellier. Avant de créer une société de conseil aux entreprises.

**La situation** de la société "Élite" n'est visiblement pas un cas isolé. Bien au contraire. Le secteur est en pleine crise. Avec, paraît-il, des centaines de résidences en difficultés dans toute la France. La faute à la nature même du produit, selon Serge-Luc Pitié : « *Ces dernières années, on a vu fleurir des résidences de loisirs un peu partout en France, et n'importe comment. Pour attirer le chaland, on a promis des loyers élevés. Mais ça n'est pas la réalité économique. Ce qui a permis de vendre des appartements bien au-delà de leur prix de revient !* » Les résidences de la société "Élite Premier" sont déclinées par thèmes. **Le thermalisme avec les "Bains d'Avène" à Avène-les-Bain, près de Béziers. Cette résidence n'est pas en redressement.** "Golf et ressort en

Gascogne" avec "Le domaine d'Albret" à Barbaste près d'Agen. Les "volcans d'Auvergne" avec les "Matins du Sancy" à Superbesse (Puy-de-Dôme). "Gastronomie et thermes de Barbotan" avec "La résidence Saskia" (Gers). "Paris" avec le "Pavillon Carmin" (Vitry-sur-Seine). La "Venise verte" avec le "Hameau de la Couture" à Argenton-l'Église. Cette dernière résidence est en liquidation judiciaire depuis le 15 octobre.