



Le Domaine d'Albret

Golf & Resort

Le Pusocq
47230 BARBASTE
Tél. : 05 53 97 19 75
Fax. : 05 53 97 50 68
contact@domaine-albret.com

CENTRALE DE RÉSERVATION:
0 820 001 027
Numéro Indigo
Prix d'un appel local
(0,09cts / min)
resa@elitepremier.com
<http://www.elitepremier.com>

DESAGES Brigitte & Gérard
5 rue des Merles
59229 TETEGHEM

Narbonne, le 7 janvier 2010

Madame, Monsieur,

Lorsqu'au mois d'avril dernier, je me suis porté acquéreur de la société ELITE PREMIER et par voie de conséquence du groupe d'entreprises qui lui est lié, je m'attendais à rencontrer quelques erreurs de gestion. Hélas, je dus me convaincre au fur et à mesure des découvertes de l'absence totale d'organisation, de gestion et de prévisions. Les documents qui me furent communiqués s'avérèrent soit incomplets, soit faux, soit bâtis sur des élucubrations sans fondement.

Avec l'ensemble des collaborateurs, j'ai essayé de faire fonctionner le groupe faisant face aux urgences et en mettant tout en œuvre pour recouvrir les créances.

Malgré tous les efforts fournis, j'ai dû prendre la décision de demander au Tribunal de Commerce de prononcer la mise en redressement judiciaire de la société ce qui a pour conséquence immédiate de préserver les intérêts de tous mais aussi de mettre en œuvre une gestion saine de chaque entité.

En effet, les dettes sont en cours d'inventaires et devront être prises en compte par le plan de continuation et notamment les loyers dus avant le 6 novembre 2009.

Quant à la gestion de la **SAS SEGEDA**, elle est aujourd'hui indépendante des autres, elle doit respecter les équilibres économiques et elle se déroule sous la supervision de l'administrateur judiciaire qui contrôle le respect des règles.

La **SAS SEGEDA** doit faire face à deux difficultés l'une structurelle : le modèle économique sur lequel le projet a été bâti, l'autre ponctuelle : des difficultés de trésorerie.

Le modèle économique :

En effet, le modèle économique mis en œuvre n'avait qu'un seul objectif : vendre les appartements aux investisseurs en réalisant une marge très importante. Pour ce faire, le discours avait pour base :

- les avantages fiscaux liés à l'investissement,
- la réduction du prix d'achat grâce à la récupération de la TVA,
- et une promesse de loyers calculée en fonction d'échéances certaines de crédit et non sur une réalité économique issue des potentialités d'exploitation. La rentabilité annoncée était supérieure au taux des crédits.

Tout cela a permis de vendre les biens à des prix largement supérieurs à ceux du marché.

Aujourd'hui, ce modèle-là démontre ses limites et de nombreuses résidences, à l'identique de la nôtre, connaissent de grandes difficultés.

Pour prendre en compte cette réalité économique, je suis au regret de vous proposer une baisse de votre loyer.

Le nouveau loyer sera égal à 60% de celui initialement défini dans le bail.

Ces nouvelles conditions doivent autoriser un équilibre financier permettant de tenir réellement les engagements.

Les difficultés de trésorerie :

Le jour où la déclaration de cessation de paiement a été faite, les caisses de la société étaient vides. Nous sommes en période creuse d'où la difficulté d'honorer les loyers pour les mois de novembre et de décembre 2009 et pour le premier trimestre 2010.

D'où l'obligation dans laquelle je suis de vous demander d'accorder à la société un non-paiement de ceux-ci.

Ce qui implique que **le premier paiement aura lieu le 15 juillet 2010.**

L'avenir :

Pour que l'avenir s'écrive positivement, il doit être construit sur des bases sérieuses prenant en compte la totalité de la réalité et surtout le strict respect des équilibres financiers.

Je ne peux pas prendre des engagements qui ne pourraient être tenus. C'est aussi une garantie pour vous.

Aujourd'hui c'est l'activité séminaire qui fait fonctionner la résidence tout au long de l'année et elle se développe de manière intéressante. Quant à l'activité tourisme elle se limite à la période estivale.

Tous nos indicateurs sont positifs et nous annoncent, à minima, une année 2010 très positive.

Je sais l'importance de l'effort qui vous ait demandé mais c'est la seule voie possible pour préserver au mieux les intérêts de tous.

Votre acceptation de cette proposition est indispensable à la survie de la résidence.

Un refus de votre part aura de grandes chances de mettre en péril les loyers dus mais aussi le fonctionnement immédiat de la résidence.

Je vous invite à retourner, par retour de courrier, à l'aide de l'enveloppe jointe, les deux exemplaires de l'avenant après les avoir signés.

Je suis à votre disposition pour répondre à toutes vos interrogations. Vous pouvez me contacter par email à serge.pitie@gmail.com ou en me téléphonant directement au **06.07.11.44.41**.

Veillez recevoir mes respectueuses salutations.

Serge-Luc PITIE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Pitie', written in a cursive style.

**AVENANT AU
BAIL COMMERCIAL
Soumis au Décret du 30 septembre 1953**

ENTRE LES PARTIES CI-APRES DESIGNEES

La société SEGEDA, société par actions simplifiée au capital de 40.000 euros, détenu majoritairement par la société ELITE PREMIER dont le siège social est lieu-dit Le Pusocq 47230 BARBASTE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Agen sous le numéro 500 746 201, représentée par son président, Monsieur PITIE Serge-Luc, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »,

D'UNE PART,

ET

DESAGES Brigitte & Gérard
Demeurant : 5 rue des Merles 59229 TETEGHEM

Ci-après dénommé(s) « LE BAILLEUR »,

D'AUTRE PART,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 :

Le présent avenant vient compléter le bail commercial initialement signé entre LE BAILLEUR et la société ELITE PREMIER.

La société ELITE PREMIER a cédé ses droits à la SAS SEGEDA en application de l'article VII.9. du dit bail.

ARTICLE 2 :

Suite aux difficultés économiques rencontrées par LE PRENEUR, LE BAILLEUR accepte que le loyer annuel soit fixé à **3679,20** euros Hors Taxes.

ARTICLE 3 :

Les mois de novembre et décembre 2009 ainsi que le premier trimestre 2010 ne donneront pas lieu à un paiement.

Le prochain paiement interviendra le 15 juillet 2010 et concernera le premier trimestre 2010. Ce règlement s'élèvera à **970,39** euros T.T.C.

ARTICLE 4 :

Aucune autre disposition figurant dans le bail initial est modifiée, remplacée ou annulée.

Fait à :

Le :

En deux exemplaires

LE BAILLEUR

(signature précédée de la mention
« Lu et approuvé »)

LE PRENEUR