

Bonsoir à toutes et à tous.

Désolé pour la longueur de ce mail mais aujourd'hui, j'ai beaucoup de choses à vous dire.

Ce mail est long et important et nécessite de votre part des réponses et des soutiens.

Nous nous concentrons sur 3 sujets : La communication, le judiciaire et les gestionnaires.

Voici quelques informations récentes et dans le désordre.

1/ La Presse.

- Conformément au mandat que nous lui avons donné, Maître Dupouy a envoyé aux journaux Sud Ouest et la Dépêche un article que nous lui avons fourni (Voir site internet page courriers et mails)

Le 26 mars, Sud Ouest sort un article qui ne reprend que 2 phrases de notre écrit et fait la part belle à M. Vanucci, présenté comme repreneur providentiel. (Voir site internet page presse)

J'ai immédiatement réagi en envoyant un mail à la journaliste de Sud Ouest, immédiatement complété par Gérard Désages.

Celle-ci, manifestement très intriguée a réussi à joindre Gérard et à lui a demandé des informations complémentaires sur le fonctionnement du collectif.

Hier, 30 mars, Sud Ouest a publié un nouvel article nettement plus équilibré. (Voir site internet page presse)

J'ai relancé hier le journal La Dépêche. Un seul petit article est paru aujourd'hui qui ne parle pas de nous. (Voir site internet page presse)

2/ Saisies contre Elite Premier.

- Nous avons appris que la société Elite Premier disposait d'un compte dans une banque Parisienne.

Nous avons demandé immédiatement à Maître Dupouy de faire effectuer par un huissier une saisie du compte.

Malheureusement celui-ci n'était créancier que de 6700€.

- Nous avons également appris que M. Pitié s'est engagé à vendre les meubles (voir chapitre 3)

Nous avons donc immédiatement réagi en faisant effectuer des saisies conservatoires de nos meubles, dans l'urgence, pour empêcher M. Pitié de vider les appartements ou vendre les meubles.

Un huissier (Maître Bernard PONTICQ) a effectué ces saisies mais cette opération nécessite des frais non prévus dans le mandat de l'avocat.

Maître Dupouy a gentiment accepté d'avancer les 2392€ TTC des frais d'huissier et d'attendre nos remboursements individuels.

- **Nous allons devoir demander à chacun d'entre vous, d'envoyer d'urgence un chèque de 15€ à Maître Franck DUPOUY 2 Place des Droits de l'Homme, 47200 MARMANDE au titre du paiement des frais d'huissier.**

Nous n'avons pas laissé, à ce jour de propriétaires adhérents au collectif en dehors de nos actions.

Cette saisie est très importante et a été faite à titre individuel pour chaque propriétaires ayant mandaté Maître DUPOUY pour son premier mandat et pour les nouveaux nous ayant rejoints depuis. (160 familles au total)

Elle a permis de bloquer les meubles, de protéger le recouvrement de nos créances et de réaffirmer aux yeux de tous, notre statut d'interlocuteur incontournable.

Nous sommes désolés, mais il a fallu faire vite. Je vous demande donc de faire preuve de solidarité et d'envoyer tous vos 15€ qui devraient nous rapporter beaucoup plus dans un avenir proche.

Nous attendons une réaction de la part de Elite Premier.

Il est fort possible que nous recevions, de manière individuelle, une convocation devant le juge d'exécution si Elite Premier conteste.

- **Dans ce cas, si vous avez mandaté Maître Dupouy, il faut lui envoyer immédiatement cette convocation.**
- **Les familles n'ayant pas réglé Maître Dupouy pour le second mandat ont jusqu'au 5 avril pour le faire.**
- **Merci à ceux d'entre vous qui ne veulent pas nous suivre dans les actions du second mandat d'impérativement me le faire savoir avant le 5 avril.** (Vous ne serez donc plus concernés par les procédures judiciaires et les gains potentiels qui pourraient en découler)

Il est évident que Maître Dupouy ne représente que les familles qui l'ont mandaté. $160/200 = 80\%$ des propriétaires. C'est un pourcentage énorme et nous représentons une force dont le ou les tribunaux ne peuvent ignorer.

Nous entrons maintenant dans une "bagarre juridique" et le rapport de force entre nous et M. PITIE est déterminant.

Je vous fais suivre dans le mail suivant les explications détaillées de Maître Dupouy sur les procédures à venir.

L'assignation en paiement de nos créances « postérieures » au 3 novembre 2009 auprès des sociétés Elite Premier et Segeda sera lancée le 6 avril.

Le tribunal de commerce a décidé de prolonger la période de redressement judiciaire de la société Elite Premier jusqu'au 27 avril 2010.

- Conformément au point 5 du second mandat, Maître Dupouy va inciter le Procureur à ouvrir une enquête pénale contre Elite Premier et M. Pitié.

3/ Projets de reprise.

- Notre avocat nous a transmis le projet de reprise de M. Vanucci, qui a été le premier à dégrader.

En plus des nombreuses fautes d'orthographe présentes dans ce document, Frédéric SOBRIE, notre spécialiste financier a relevé de nombreuses incohérences dans le montage financier proposé qui reprend même certains tableaux de M. Pitié qui étaient déjà faux et incohérents.

De plus, et le plus important, ce projet fait de nous les banquiers de M. Vanucci. Voyez plutôt :

Nos loyers:

0% jusqu'octobre 2010 (pendant 7 mois)

1,75% jusqu'octobre 2014 (pendant 1 an et 7 mois)

2.25% ensuite (s'il y a un ensuite)

Pour Corim : 30% des loyers initiaux.

Des exemples d'incohérences constatées:

un seul calcul : sur août 339 000 € de chiffre d'affaire à 45€ la nuit pour 225 appartements d'une moyenne de 4 couchages.

Cela fait 27% de remplissage. Nous sommes loin des 80% de Pitié (même si nous n'avons pas de certitude de la fiabilité de ses prévisions)

Une rentabilité à 1.5%.... Nous sommes très loin des taux du marché.

Autre GROSSE erreur : il y a des achats de Restauration mais pas de chiffre d'affaire restauration sur le village. Les clients ne payent pas ?

Il n'y a pas non plus de CA séminaire, ni sur les bastides, ni sur le village.... les séminaires sont gratuits ?

C'est une copie à revoir et étrangement batie sur les tableau de Pitié (c'est lui derrière !!??)

Cette proposition est complètement "fantaisiste", il y a une bonne approche de l'état des lieux mais une absence totale de projection touristique sérieuse.

L'analyse de Maître Dupouy est conforme à la nôtre et nous a conduit à refuser ce projet dans l'état.

Il n'offrait aucune garantie de pérennité.

M. Pitié s'est engagé à lui vendre les meubles pour 800000€. C'est pour cette raison que nous avons fait effectuer en urgence une saisie conservatoire.

Ce serait un comble que M. Pitié vende nos meubles alors qu'il nous doit plus de 10000€ chacun...

Dernières nouvelles de ce jour, M. Vanucci ne modifiera pas son projet et veut par contre, si celui-ci n'aboutit pas acheter les meubles.

La saisie était donc parfaitement justifiée.

Un autre option est en cours d'étude et sommes également presque prêts à vous proposer le mandat de la société qui va nous aider un trouver un gestionnaire sérieux et pérenne dans le temps.

Il ne devrait plus avoir de frais supplémentaires hormis ceux qui seront demandés par cette société. Nous terminons de négocier et ajuster le contrat.

Il est important que nous puissions mettre en concurrence les gestionnaires qui désirent reprendre la gestion du domaine et ce que nous aurons démarchés.

Les propriétaires sont incontournables. Nous sommes propriétaires de nos baux et aucun gestionnaire ne peut reprendre la gestion de la résidence sans l'aval d'au moins 70% des propriétaires. Le collectif représente aujourd'hui 80% des propriétaires.

Comme nous l'avons rappelé à la journaliste de Sud Ouest, nous croyons au potentiel de la résidence, nous privilégions le long terme et un gestionnaire « solide » sans nous précipiter dans les bras du premier venu.

Voilà, j'ai terminé pour ce soir. Nous comptons sur votre soutien et restons à votre disposition.

N'hésitez pas à me contacter pour toute question ou remarque (positive, cela fait toujours plaisir ou constructive, toute idée est bonne à prendre)

Ps: Une petite visite sur le domaine par l'un d'entre vous ne serait peut-être pas superflue.

Cordialement.