

Compte rendu non officiel de la réunion du 11 juillet à Barbaste provoquée par M. PITIE concernant le golf d'Albret.

Merci à M. Labarge et Mme Gaignard.

Précisions complémentaires :

- le golf coûte 50.000 € HT par mois
- numéros de téléphone :
 - pour le GOLF 05.53.65.53.69
 - pour la SAS SEGEDA (société d'exploitation du Golf d'Albret et qui appartient à 80 % à Elite 1er) : 05.53.97.19.75

M. Pitié nous a dit en réunion que les mois de septembre , octobre et novembre étaient bien remplis au niveau séminaires...Christelle BERCHENY que j'ai croisée dans le hall d'accueil m'a affirmée qu'ils attendaient 600 personnes fin août ... on est prêts à y croire.

(cela devrait donc entraîner une rentrée importante de fonds).

La présence de 2 avocats à la réunion a certainement été une bonne chose pour nous, copropriétaires, même si j'ai plus apprécié l'intervention de Maître Dupouy que celle de l'avocat de Grenoble (mais ce n'est qu'une impression personnelle).

Nous avons pris l'habitude de correspondre par mail mais j'ai un peu regretté que nous ne soyons pas tous présentés ...peut-être aurons nous plus le temps et l'occasion de le faire lors de l'AG en octobre.

Rien à dire sur le site et les appartements. Le cadre est magnifique, bien entretenu et la végétation fournie.

Pour tous ceux qui n'ont pas pu venir, voici le déroulement de la réunion ayant eu lieu au domaine d'Albret le 11 juillet 2009.

Début 15 h

Présents

M. PITIE - PDG SAS ELITE PREMIER
Mme BERCHENY - DIRECTRICE du site de Barbaste et devient Directrice commerciale du groupe Elite.
50 copropriétaires environ
2 avocats Me Dupouy représentant 60 copro - dont 6 présents
Un avocat de Grenoble représentant 5 copro - qui ne connaissaient pas notre site.

Objet de la réunion énoncé par M. PITIE

Situation du domaine d'Albret
Positionnement commercial
Loyers dus

Synthèse du speech :

Situation du domaine d'Albret

Choix de la date jamais opportune !
Groupe Elite en très grande difficulté en AVRIL - situation plus dégradée que prévue

Sur le plan financier

Situation très difficile

Remplissage difficile sur l'ensemble du groupe

Une « danseuse » présente à Albret , c'est le golf qui plombe les comptes : 50.000 € / mois

1.5 Million d'euros ont été injectés par les autres résidences dans Albret contrairement aux rumeurs.

Historiquement, février 2007, début des activités Bastides, puis été 2008, tranche I et II

= « Nous en sommes à une situation de création d'activité » dicit

Pitié.

Positionnement commercial

Touristique : + 40% par rapport à 2008

Problème de prévisionnel car pas de réservations de nuitées anticipées (les clients font tout au dernier moment)

« Nous avons essayée des offres packagées » des 2nd semaines à -50% etc... et -40% sur la semaine en ce moment.

Séminaires d'entreprises

Surbooking en juin : entreprises nationales et multinationales.

Accessibilité commerciale va jouer sur la proximité départementale, aucun copro n'est du département et ce n'est pas du tout normal.

L'équilibrage des comptes se fera courant 2010, soit en avril.

Fin du 1^{er} speech de M. PITIE

Suite à ces discours, plusieurs copro ainsi que les 2 avocats ont pris la parole pour en savoir un peu plus sur les chiffres et l'historique calamiteux d'Elite.

En résumé :

En 2006 Pitié présent depuis le début des bastides en tant que conseiller a amené la société CORIM sur le site.

CORIM est d'après lui un constructeur d'excellence et il a souligné « nous avons eu de la chance d'avoir CORIM »

Explication de la gestion entre les promoteurs, les gestionnaires et les propriétaires : marges arrières sous forme d'honoraires

Suite à plusieurs enchainement de questions/réponses Pitié/copro, nous en concluons le résultat suivant :

ELITE PREMIER EST EN CESSATION DE PAIEMENT... que confirme M. PITIE

Résultat :

Il y a déséquilibre financier, les baux ne peuvent pas fonctionner !

Soit on trouve un équilibre, soit on va au tribunal pour dépôt de bilan !!!

M. PITIE nous décrit ensuite la « nébuleuse » ELITE : chaque résidence a sa propre société de gestion.

Sarl Bastide = club + golf

Sarl SEGEDA = residence

LE CABINET COMPTABLE CHEVALIER BO & BO , commissaires aux comptes avait refusé la signature des comptes en décembre 2009 avec Trigano et il a compris pourquoi quand il a reçu les rendements d'Elite. M. PITIE s'est fait berné. Ils sont allés tous les 2 (pitie et chevalier) porter plainte chez le procureur de la république,

Ceci afin de certifier les comptes et créer un plan de trésorerie sur l'ensemble du groupe.

ELITE a

4 Millions d'Euros d'actifs immobiliers

1.5 M€ de passifs

4.5 M€ de créanciers non réglés

Par exemple les sociétés STEEMA et ICADE résidence CAP MED) doivent 400.000 € à ELITE qui seront soldés en octobre novembre.

En tout ce sont 700.000 € qui doivent être soldés en octobre novembre.

Le CA d'ELITE est de 4 M€, le point mort est à 3.5 M€.

Un redressement judiciaire (avant liquidation) gèlerait les loyers.

Elite va transférer tout le système sur Mérignac (où se trouve pour le moment que le service commercial)

Les numéros de téléphones de barbaste sont 05 53 65 53 69 et 05 53 97 19 75

« Un nouveau nom remplaçant ELITE PREMIER va être mis en place car ce nom est maintenant synonyme de casserole »

Soit **REVEA**

Loyers dus

M.PITIE : « nous ne remettons pas en cause la rédaction des baux »

Il donne en exemple la société Pierre et vacance (N° 1 français) qui a renégocié les baux de 50% cette année.

Et voici ce qu'il propose (parties 1 et 2) en acceptant les idées que nous lui soumettons (partie 3 à 7) :

Les dettes représentées au 30 juin 2009 460.000 €

Nous reprenons le paiement des loyers à partir du 1^{er} juillet 2009

Ce qui entraîne un paiement au 15/10/09

Les sommes dues seront divisées par 4 montants égaux que l'on rajoute aux futures loyers

15/04/10

15/07/10

15/10/10

15/01/11

M. PITIE s'engage à ouvrir les comptes aux avocats désigné par l'ensemble des propriétaires.

Car il ne veut pas que certains documents circulent n'importe où n'importe comment

M. PITIE conçoit qu'informer les copropriétaires est la moindre des choses. Le 15/10/09 sera donc un signe fort, la reprise des règlements dus.

Une AG des propriétaires a été demandé par les copro pour désigner un représentant syndical et qui doit s'effectuer après le 15/10/09

Un courrier explicatif doit nous être envoyé avant le 31/07/09

Attention pour la tranche 2, se fier à ce qui est écrit sur le bail et non pas les lettres loufoques avec des dates qui ne correspondent à rien...

Intervention des copro après instruction auprès des avocats et sans M. PITIE dans la salle

Me DUPOUY nous a expliqué qu'il était facile de tout arrêté en faisant un Redressement judiciaire mais qu'en faisant cela on perdrait tout : les loyers + la fiscalité ...

Bref une catastrophe pour nous mais aussi pour lui car il a investi des sommes colossales.

M. PITIE fait une partie de Poker avec nous mais il nous propose quand même un échéancier qui tient la route.

Beaucoup de discussion pour arriver à la solution :

Nous acceptons l'échéancier à un détail près, le loyer du 15/01/11 sera distribué au 15/01/10 en toute logique.(nb il avait laissé une petite porte !!!)

Il sera demandé à tous les proprio de vérifier le montant exact de leurs loyers quand ils arriveront car la gestion calamiteuse d'avant AVRIL 2009 a laissé de mauvaises traces.

Si vous voyez des erreurs (M. PITIE a quand même dit que cela pourrait arriver) envoyez tout de suite une lettre explicative à MERIGNAC (adresse sur site internet)

Fin de la réunion 19 h