



Cher Maître,

Je reviens vers vous comme convenu suite à notre contact téléphonique.

Tout d'abord sachez que nous sommes actifs sur le dossier depuis plusieurs semaines (liquidation de SAS SEGEDA et SARL LES BASTIDES) et que notre discrétion n'avait pour seul but que de limiter les rumeurs les plus folles qui ont pu courir sur le domaine.

Voici les actions que nous avons menées depuis plusieurs semaines:

- Entretien à nos frais : des piscines et espaces verts.
- Mise en place d'un vigil jour et nuit pendant plus d'un mois pour éviter toute dégradation des biens et vols de mobilier.
- Réembauche in extremis par Elisa 2 du collaborateur commercial « séminaire » qui détient tous les contacts clients.
- Rappel de chaque client encore récupérable et prêt à revenir sur le domaine malgré la communication presse désastreuse de ses dernières semaines.
- Reprise au nom d'Elisa 2 des compteurs électriques, d'eau et du téléphone...
- Maintien en état de l'espace balnéo toujours en activité (esthéticienne sur place).
- A notre initiative, demande de désignation d'un administrateur judiciaire et recherche active d'un syndic professionnel de copropriété (but de l'AG du 12.05).
- Remplacement de tous les canons de serrure (plus de 60) de nos locaux et récupération du logiciel et des 2 systèmes d'encodage des portes (220 clefs magnétiques). Tout a été réencodé pour éviter les vols.
- Mobilisation d'un huissier sur place à chaque déplacement de mobilier... le mobilier est toujours sur place et en bon état grâce à notre vigilance et nos alertes successives auprès de l'administrateur judiciaire. Il faut bien avoir conscience que sans mobilier, pas de gestionnaire, pas de reprise immédiate et perte des avantages fiscaux. Nous avons eu de réelles craintes de déménagement d'une partie du mobilier tout récemment.
- Visite et information auprès des autorités ou élus locaux et autres intervenants (sous préfecture, mairie, fournisseurs...) pour s'assurer de leur accompagnement dans un objectif de redémarrage rapide.
- Remise en fonctionnement du golf (c'est important aussi pour la résidence) depuis le 26 avril avec une société spécialisée.

- Action permanente en vue de la sauvegarde des intérêts de tous sur ce domaine malgré les lenteurs des « organes de la procédure » sur la situation des 3 sociétés aujourd'hui liquidées.

En conclusion, nous avons tous les moyens pour faire redémarrer l'exploitation de la Résidence :

- Nous avons récupéré nos locaux d'exploitation de la 1ère tranche, libres de tout bail commercial. Ils s'ajoutent au parcours du Golf et au Club House, libres également de tout bail, ainsi qu'aux locaux d'exploitation de la 2ème tranche qui n'avaient jamais été mis en location au profit d'Elite 1er.
- Nous avons cherché et retrouvé un gestionnaire compétent pour le fonctionnement du Domaine, la problématique principale étant la période tardive qui ne laisse pas la possibilité d'une commercialisation efficace de la saison estivale 2010 sachant que les Tours Opérateurs travaillent sur 1an à l'avance... c'est pourquoi certains se sont retirés pour 2010 face au challenge d'un redémarrage rapide. Certains gros opérateurs n'ont même pas pris la peine de se déplacer sur site, n'ayant pas la capacité d'une mobilisation rapide.

Cependant, après plusieurs RDV techniques (liste précise du mobilier disponible, équipements des cuisines, partenariats possibles avec le golf, services annexes...) nous pensons avoir trouvé dans la société C2A des partenaires exploitants compétents qui par leur dynamisme et leurs relations avec les Tours Opérateurs, sont en capacité de faire vivre dès le 12 mai et remplir la résidence dès la fin du printemps. Ils sont aussi capables d'assumer les séminaires prévus dès fin mai.

C'est pourquoi nous proposons une action en 2 temps :

1^{ère} phase :

- Les copropriétaires donnent avant le 12 mai un mandat de gérer pour leur compte à ELISA 2 (une filiale de CORIM) pour une durée de 6 mois.
- ELISA 2 donne gestion à C2A en sous-traitance les appartements des copropriétaires qui se seront engagés, auxquels viendront s'ajouter les 17 dont la SCI du Golf d'Albret à la disponibilité.
- A la fin de chaque trimestre, un bilan sera présenté aux copropriétaires qui pourront mandater un expert comptable pour valider les résultats.
- Les bénéfices seront ensuite redistribués aux copropriétaires au prorata des millièmes de copropriété. Il nous paraît d'ores et déjà obligatoire que le mandat soit collectif.

2^{ème} phase :

- Pendant cette première phase il sera possible de consulter d'autres gestionnaires entre temps qui avec C2A pourront proposer un bail commercial aux copropriétaires à l'automne.

L'intérêt de cette stratégie réside dans :

- la possibilité de redémarrer **TOUT DE SUITE** l'exploitation de la résidence, sans pour autant engager les copropriétaires et nous-mêmes avec un nouveau gestionnaire sur le long terme et dans l'urgence (et en position de faiblesse pour négocier).
- Le domaine est maintenu par l'exploitant en bon état (espaces verts, piscines, surveillance...)
- nous sauvegardons la partie du chiffre d'affaire des meilleurs mois de l'année

- nous gardons les clients et nous pouvons en attirer d'autres.

Il me semble cependant évident que C2A aura à cœur de démontrer ses capacités à faire remplir la résidence et à payer les loyers compte tenu de l'investissement déjà mis en œuvre sur le site sans aucune garantie de reconduction.

Cette stratégie permet de préserver les intérêts de chacun en attendant une prise de position définitive à l'automne d'autant plus que nous restons dans le délai d'un an après la mise en liquidation définitive d'Elite 1er.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, et dans l'attente de notre rencontre le 3 mai, je vous prie d'agréer, Maître, mes sincères salutations.

Rémy de Lecubarri

