



SODEREV : résidence Les Chalets du Galibier

Par **bibounou54**, le **10/10/2012 à 18:52**

Bonjour,

Je suis propriétaire au chalet du Galibier 2, et je suis assez surpris du courrier reçu de Soderev, mais on pouvait un peu s'y attendre vu les promos de cet été pour essayer de remplir bon nombre de résidence.

Je souhaite tenir front face à Soderev surtout pour une résidence qui assure un remplissage à 100 % en hiver, et beaucoup en été contrairement à de nombreuses autres stations des Alpes.

A bintot chers voisins

Par **bekhti**, le **10/10/2012 à 20:54**

bonjour,

je suis aussi proprietaire au galibier 1 et j'ai recu aujourd'hui une lettre concernant la mise en procedure de sauvegarde en date du 28 sept 2011

Par **vero3873**, le **10/10/2012 à 21:15**

Bonsoir,

Nous avons également reçu ce courrier qui ne manque pas de nous surprendre.

Il semble que cette résidence recueille un certain succès au regard de son taux de fréquentation. De plus, la régie des pistes engage de très importants travaux sur les pistes, ainsi que sur les remontées mécaniques. On a du mal à comprendre la situation décrite dans le courrier de Soderev...

Quelle action peut-on mener pour défendre nos intérêts? Vers qui peut on se tourner?

Merci de vos lumières

Par **bekhti**, le **10/10/2012 à 21:24**

l'association des proprietaires peut etre l'endroit privilégié pour defendre nos interets.

Nous pouvons profiter aussi de l'expérience des resitel et autres face à lagrange-soderev. sommes nous pas l'objet d'une spéculation(PRESSION) financière d'autant que nous sommes à une période très proche des renouvellements de baux? pb

Par **michel92**, le **10/10/2012 à 22:27**

Bonsoir,

Nous sommes également propriétaire au chalet des galibiers 2 et sommes très surpris du courrier reçu ce jour. Il semble important de créer un collectif de propriétaire des Chalets des Galibiers 1 et 2 pour définir la conduite à adopter face à un locataire qui ne va vraisemblablement plus honorer ses engagements. Dans un contexte de transparence sollicité par le président de Soderev, il semble important d'obtenir à minima les éléments suivants:

états financiers sur 3 ans de la société Soderev

Taux d'occupation des chalets des Galibiers

Soderev étant organisé par établissement, le compte d'exploitation relatif au chalet des galibiers

La SAS étant une société à actionnaire unique, la qualité et l'adresse de l'actionnaire

La liste des autres engagements de la société non honorés par SODEREV n'étant pas dans l'ordre de priorité des créanciers prioritaires

L'état des liens avec le Groupe Lagrange

la liste des polices d'assurance

Là il est probablement important d'obtenir une vision commune de la situation dans un souci d'établir un discours unique et de poids vis à vis de Soderev condition nécessaire pour préserver nos droits communs. On va faire cette demande à l'adresse email mentionnée dans le courrier et peut-être faut-il faire un courrier avec accusé de réception à la société.

Par **bibounou54**, le **10/10/2012 à 22:31**

Bonsoir à tous,

Le problème semble provenir de la multiplication de résidences Lagrange Prestige avec un remplissage insuffisant. Le choix d'un investissement immobilier est important, et ayant fait beaucoup de résidences prestige en France, je comprend que plus d'une ne permet de rentrer assez de loyer...

Si on reprend les négociations du cas Resitel, les négociations tenaient compte de la réalité de la rentabilité de la résidence. Je comprend que quelqu'un qui a acheté une maison en Dordogne aussi cher qu'à la montagne avec une seule haute saison (alors que c'est l'hiver la saison haute la plus longue).

Je pense qu'il faut faire une association globale pour les deux résidences (plus de 200 logements) afin de faire peser de tout notre poids. Il faut mettre en avant notre fréquentation

exceptionnelle pour la montagne (une bonne partie d'août était complet) alors qu'ailleurs, c'était à moitié vide...

Dernier point, notre prix d'acquisition est inférieur au marché immobilier de la commune, ce qui nous donne une relative sécurité de notre investissement. En plus, comme le signale Vero3873, on a un domaine skiable tout neuf en face de la résidence.

Par **bibounou54**, le **10/10/2012 à 22:37**

Et pourquoi pas demander à la mairie le nombre de nuitées déclarées. Cela peut donner une idée...

Pour le reste, je ne suis pas sûr qu'on pourra avoir les éléments, il ne s'agit pas d'un syndic, mais d'une comptabilité interne à la société.

Ce qui me surprend, c'est le CA global vu le nombre de résidence, ce qui montre que certaines ne sont pas du tout rentables... malheureusement.

Par **bibounou54**, le **10/10/2012 à 22:37**

Et pourquoi pas demander à la mairie le nombre de nuitées déclarées. Cela peut donner une idée...

Pour le reste, je ne suis pas sûr qu'on pourra avoir les éléments, il ne s'agit pas d'un syndic, mais d'une comptabilité interne à la société.

Ce qui me surprend, c'est le CA global vu le nombre de résidence, ce qui montre que certaines ne sont pas du tout rentables... malheureusement.

Par **beaulieu**, le **10/10/2012 à 23:01**

je suis propriétaire d'un appartement a Serre chevalier, dans une residence de 100 logements. Cette résidence est loué par Lagrange/soderev. Nous venons de recevoir la meme information que vous avec recue soit mise sou regime de s auvegarde par le tribunal de commerce.

je sui surpris alors que le taux d'occupation ete hiver est très élevé comme vous .
je pense qu'il faut peut être s'unir a plusieurs résidences

bien cordialement

Par **beaulieu**, le **10/10/2012 à 23:02**

je suis propriétaire d'un appartement a Serre chevalier, dans une residence de 100 logements. Cette résidence est loué par Lagrange/soderev. Nous venons de recevoir la meme information que vous avec recue soit mise sou regime de s auvegarde par le tribunal de commerce.

je sui surpris alors que le taux d'occupation ete hiver est très élevé comme vous .
je pense qu'il faut peut être s'unir a plusieurs résidences

bien cordialement

Par **bibounou54**, le **10/10/2012 à 23:19**

Faut évidemment pas se laisser faire, mais faut se caler sur les actions faites suite à l'affaire Resitel.

Ce qui me surprend, il doit y avoir des milliers de logements en location, et SODEREV ne fait que 24.000.000 d'euros de CA... Je vais m'amuser à calculer le nombre de logements... A raison de 72 résidences, cela fait que 333 keuros par résidences... cela pose la question de la réalité économique de certaines résidences qui ne doivent être rempli qu'en août et encore...

Je prend le cas de mon 2 pièces, il était loué les deux semaines de Noel et les six des vacances d'hiver, à près de 1200 euros, en ôtant la TVA et les frais de commercialisation (environ 30%), cela fait rien que sur ces semaines plus 5600 euros HT, on rajoute les trois semaines où la résidence affichait complet en août, on a 900 euros HT, sans compter le remplissage partiel le reste de l'hiver et de l'été... On doit pas être loin de 9000 euros HT pour un deux pièces... soit 0,0375% du CA !!! Soit en ramenant au CA, 2700 logements (pour un 2 pièces) qu'on divise par le nombre de résidence : 37 logements... bizarre, bizarre...

Bon je vais faire un petit tableau quand j'aurais un peu de temps...

Par **bibounou54**, le **11/10/2012 à 11:51**

Christian,

D'où l'intérêt de faire front commun... Sur la baisse de loyer, objectivement, je m'y attendais, en effet depuis 7 ans l'indice du cout de la construction a explosé, nos loyers ont prix 30% alors que l'inflation n'a pas suivi. Sans compter l'effet de la crise qui a contraint à des promotions évidemment. En rajoutant le fait que l'énergie augmente, les charges salariales...

Ayant fait beaucoup en tant que touriste de résidence Lagrange Prestige, je me questionne sur la rentabilité annoncée au vue du prix de vente, loyer sur-évalué sans réelle étude de marché... d'où la signature de baux à des loyers intenable.

Connaissant bien le système de montage d'une telle opération immobilière (je suis un ancien d'Eiffage Immobilier), et vu l'analyse rapide des bilans de Soderev, on constate que la société a bien passé la crise de 2008, mais subit depuis 2010 des pertes importantes par une volonté

de grossir à tout va par des résidences de maisons ou d'appartements mal placés, ou ayant un taux de remplissage que sur quelques semaines par an.

Donc je peux parfaitement envisager que l'augmentation des charges (loyer + énergie + salaire) n'a pu être suivi d'une augmentation de chiffre d'affaires, et qu'il est tout à fait envisageable de re-négocier une baisse de loyer en fonction des chiffres...

Je crains pour certaines résidences où au mois d'août je voyais des promos importantes 30-40% pendant la pleine haute saison (hors montagne) pour des biens achetés bien au dessus du marché.

Pour information, dans le cas de Valloire, notre prix d'achat est inférieur au prix de vente moyen sur la commune, sans tenir compte de la défiscalisation mais en tenant de la TVA restante.

Par **christian76**, le **11/10/2012 à 12:13**

re,

Je ne suis pas le premier propriétaire de l'appartement, je n'ai donc pas bénéficié de la TVA, je ne pourrais même pas dire à quel montant cela correspond.

Le problème pour moi c'est que je vend mon appartement, et que j'avais un acquéreur qui ne va surement pas donné de suite au vue de ce problème.

Il est d'ailleurs très difficile de revendre des biens soumis à un bail commercial, pour info plus de 50 personnes intéressé par l'appartement mais qui n'ont pas donné suite à cause de ce bail.

Quelqu'un pourrait il me confirmer qu'en cas d'avenant au bail impliquant une baisse de loyer, il sera possible de mettre fin à ce dis bail.

Par **Bluelife**, le **12/10/2012 à 13:15**

Bonjour à tous

Moi meme propriétaire au chalet du galibier II , J'ai le meme problème que Christian puisque j'avais l'intention de vendre cet appartement .

Le bien immobilier en tant que tel va t il subir une décote importante compte tenue de la situation ? cela va til le rendre totalement invendable ? bcp de questions sans réponses à ce jour .

Que se passe t il en cas de dépôt de bilan ? comment serait administré ce bien si pas de repreneur ? Est il possible de casser le bail sans conséquences financières ?

A votre écoute ..

Cordialement.

Par **JMarc02**, le **12/10/2012 à 14:50**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement aux Chalets du Galibier 1 à Valloire et j'ai moi aussi reçu le fameux courrier de Soderev, comme tous les autres propriétaires je présume. Il est important de se regrouper dès maintenant et il faut le faire de notre propre initiative en créant une association des propriétaires. Vous n'obtiendrez que de vagues réponses à vos questions posées à l'adresse mail indiquée dans le courrier, car l'intérêt de Soderev est de maintenir le plus longtemps possible sa mise en procédure de sauvegarde. Nos loyers étant bloqués pendant cette période qui peut être longue, ils pourront faire pression sur les propriétaires que nous sommes si nous ne nous regroupons pas (cf. l'affaire Résitel). La première action de Soderev sera de nous envoyer pour signature un avenant au bail qui nous proposera une forte réduction des loyers (50 ou 60%) et, peut-être même, une augmentation de nos charges. Il ne faudra bien entendu pas accepter car nous avons le droit de refuser. Mais il faut agir sans trop attendre et sans précipitation. La première étape est de se regrouper et trouver le moyen d'obtenir la liste des autres propriétaires concernés (pas seulement sur le site de Valloire). Le Groupe Lagrange ne nous le donnera pas, car c'est bien de lui qu'il s'agit à travers ses filiales. Il faut aussi trouver le moyen de converser hors forum internet car Lagrange a un bon service juridique avec une organisation de veille qui lira ce message et les vôtres.

Voici l'adresse d'un site qui regroupe les propriétaires/investisseurs dans notre situation :

<http://sites.google.com/site/gestionnairelagrange>

Voici quelques informations utiles pour la suite des événements à travers ces liens :

http://avocats.fr/space/avocatdefiscalisation/content/_e70075ab-e2a9-4b3b-98f0-9c7f991e073d

<http://www.petitionpublique.fr/?pi=P2012N29789>

<http://www.bilansgratuits.fr/SODEREV-TOUR--44510365800149/bilans.htm>

Je vous communique mon adresse mail pour faciliter les échanges et consolider un regroupement de propriétaires : djmarc02@orange.fr

Bien cordialement.

Par **fjf**, le **12/10/2012 à 16:50**

Bonjour à tous

Effectivement il faut à la fois agir en concertation , rapidement mais précipitation .

Le cas "résitel" peut nous éclairer et il serait bon de savoir où cela en est ..

Cas extrême : liquidation de soderev .. que faisons nous avec nos appartements.

Dans la cas des chalet du galibier 1 , les baux se terminent et nous pouvons aussi quitter cette gestion pour une autre .

IL serait intéressant de pouvoir regrouper les propriétaires dans un site indépendant au moins pour pouvoir échanger .

Bonne soirée

Par **bibounou54**, le **12/10/2012 à 20:29**

Qui dit liquidation de Soderev, dit liquidation de Lagrange... car le principal marché est le haut de gamme, c'est celui qui souffre le moins...

Par **fjf**, le **13/10/2012 à 10:35**

Bonjour à tous

Je pense qu'il faut effectivement que les propriétaires se regroupent.

Maintenant comment est-ce possible ?

On peut créer une plateforme associées à des comptes et des MDP .

Cela permettrait d'échanger et d'avoir accès à l'ensemble des réactions en dehors de Lagrange .

Maintenant quelle est la prochaine étape judiciaire ?

Autre remarque : si Soderev propose une baisse de 50% des loyers , autant quitter le système dans 1 ou 2 ans ... avec une nouvelle structure . Dans certaines résidences , il y a deux syndicats de copropriétés par exemple .

Soderev ne peut pas se passer des résidences qui fonctionnent bien . Ce sont encore celles là qui vont supporter le poids des charges pendant la période qui se profile .

Question : Qui gère les charges et produits pendant cette période ?

Où va l'argent ?

Bonne journée

Par **targuy**, le **13/10/2012 à 11:49**

Bonjour à tous,

Je suis propriétaire au Galibier 1 et je voudrais partager avec vous quelques informations :

- Cet été Soderev m'a contacté pour me racheter la dernière semaine d'août. J'ai pu échanger cette semaine contre une autre et être payé. Je pense que notre résidence peut être TRÈS profitable.

- Cet été j'ai constaté que l'équipe Soderev du Galibier 2 s'occupait maintenant du Galibier 1 et 2. Les salariés de Soderev aux Chalets du Galibier m'ont confirmé de nombreux redéploiements et confié devoir travailler/donner des coups de main pour la résidence Resitel de Valloire.

- J'ai croisé un ancien Resitel de Valloire qui m'a confirmé cela et qu'ils avaient été redéployés dans des résidences Soderev.

J'ai le sentiment que le problème actuel est aussi une conséquence du dossier Resitel. Il faudra être vigilant sur les propositions de Loyer qui seront faites sur notre résidence. Il est possible qu'un nouveau gestionnaire sur nos 2 résidences soit une meilleure affaire qu'accepter un avenant calculé pour équilibrer d'autres résidences.

Entre les problèmes d'entretiens (il ne faut pas que la résidence se dégrade) et la rentabilité, je pense qu'il faut se réunir au niveau de nos 2 résidences et pas au niveau global.

Par **Phil95350**, le **13/10/2012 à 12:01**

Bonjour

Nous sommes propriétaires à La Toussuire Les Hauts de Comborcières

merci pour les infos et je viens de m'inscrire sur Gestionnaire Lagrange

Il y a plusieurs discussions il serait bon de tout regrouper sur un seul forum

Cordialement.

Par **fjf**, le **13/10/2012 à 12:08**

Pour Targuy

Comment échanger nos email ?

Je suis assez d'accord avec vous ; grouper les deux résidences de Valloire Galibier 1 et 2

Par **MIDMIG76**, le **13/10/2012 à 13:00**

Bonjour à tous, nous sommes propriétaire aux Fermes Emiguy Les Gets et SODEREV nous avons aussi envoyé un courrier de mise sous sauvegarde.

Cette résidence a un an et a connu un remplissage à 100%. De plus, il n'y a jamais eu d'AG ce qui est aberrant (du moins nous n'avons jamais été contacté). Si il y a d'autre propriétaire des Fermes Emiguy dans le même cas : midmig76@gmail.com

Par **PATRICE B**, le **13/10/2012 à 13:05**

Bonjour,

je suis propriétaire au galibier 1.

Je pense qu'il ne faut pas tout confondre. Je suis partisan comme beaucoup d'entre vous de défendre nos seuls intérêts c'est à dire de ne nous occuper que de nos 2 résidences du galibier à VALLOIRE.

Les problèmes des résidences de tourisme sont complexes et c'est un modèle économique qui est en train de s'écrouler en raison notamment d'une conjoncture économique catastrophique en europe.

Nous sauvegarderons nos intérêts en ne nous occupons que de notre résidence.

D'autre part nos baux arrivent à échéance nous pourrons, pour ceux qui le souhaite , avoir la possibilité de récupérer la jouissance totale nos appartements .

A la revente le fait de ne plus avoir de bail avec un gestionnaire c'est beaucoup beaucoup mieux . L'immobilier à VALLOIRE étant encore assez dynamique nous aurons sans doute plus de possibilités.

Defendons nous certes mais soyons pragmatiques .Notre résidence reste une résidence de qualité dans une station village dont la notoriété est bonne.

Ne pensons qu'à notre résidence et ensemble nous trouverons des solutions. PATRICE B

Par **targuy**, le **13/10/2012 à 13:08**

Je vous propose d'avoir un groupe de discussion Google dédiés aux chalets du Galibier :

<https://groups.google.com/forum/?hl=fr#!forum/proprietaires-chalets-du-galibier>

L'intérêt, en plus de la diffusion , de la discussion et de stocker des infos est de pouvoir filtrer l'accès (il faut un compte Google gratuit).

Je n'ai pas pour vocation de contrôler la communication , donc je donnerai les droits administrateur à tout copropriétaire actif qui le demanderait.

Par **fjf**, le **13/10/2012 à 14:11**

Je vais voir de mon côté si je peux réaliser un espace dédié sur notre serveur avec accès filtré .

Nous hébergeons un environnement numérique de travail ; il suffit de créer des rubriques (nous en sommes administrateur)

cela permet de dialoguer directement à l'intérieur pas postits et de créer des forums

A la fois si je peux le faire , ce sera gratuit .

Cela permet de regrouper les propriétaires et de faire en sorte qu'ils communiquent très facilement entre eux .

Je vous tiens au courant .

Par **targuy**, le **13/10/2012 à 17:43**

J'ai fait une feuille de recensement sur Google document avec un formulaire.

Soit vous y accédez par le groupe dans le message de bienvenue :

<https://groups.google.com/forum/#!forum/proprietaires-chalets-du-galibier>

Soit directement :

Le formulaire

<https://docs.google.com/spreadsheet/viewform?formkey=dDJzdWNzTVNid1BTeXVrcS1kdU00X0E6MQ>

La liste

<https://docs.google.com/spreadsheet/pub?key=0AomiZhsNkGfndDJzdWNzTVNid1BTeXVrcS1kdU00X0>

Attention, c'est public. Toute personne qui mettra ses coordonnées doit s'attendre à être contactée.

Par **Les Kirks**, le **14/10/2012 à 16:12**

Bonjour,

Nous sommes nous propriétaires au Chalets du Galibier II (517) . Nous sommes très heureux de découvrir ce blog, et nous sommes aussitôt recensés sur la page google créée.

Nous n'avons malheureusement aucune connaissance juridique . Nous avons découvert

http://avocats.fr/space/paul.duvaux/content/les-proprietaires-des-residences-ont-le-droit-de-refuser-une-baisse-des-loyers_7532E360-6E54-4605-BA50-74B75E5B1E92 qui énonce

clairement notre droit de refuser de signer une baisse des loyers, mais impose que 70% des propriétaires refusent de signer ... ce qui est beaucoup...

Il nous semble donc URGENT de nous regrouper... mais comment ? Il nous semble que nous avons reçu il y a quelques années une liste des propriétaires, une plongée dans les archives s'impose.

Nous sentons immédiatement poindre une première discorde entre nous : les Galibier I pour lesquels le bail est quasi terminé, et les Galibier II pour lesquels le bail doit encore durer...

Nous espérons que nous pourrions rester groupés...

Ne devons-nous pas contacter un avocat que nous nommerions... et payerions... en groupe... pour qu'il nous représentent et parle d'une seule voix ???

Cordialement,

Par **fjf**, le **14/10/2012 à 16:22**

Bonjour

Entre G1 et G2 pas autant de différence que cela mais en commun que ces sites fonctionnent bien ...

Nous faisons les frais de résitel à mon avis et un peu de la crise .

Cela dit , essayez de louer sur lagrange valloire ...les prix n'ont pas baissé !!

C'est su chantage pour nous faire admettre une baisse des loyers .. qu'ils aillent déjà au bout de leur contrat et ensuite ils ne renouvellent pas !!!! si c'est pas intéressant ..

Perso pas de connaissance juridique et je pense comme vous qu'il faudra peut être mandater un avocat ..à suivre

J'ai proposé de prendre la liste des propriétaires et d'en joindre .
Le mieux est de mutualiser nos efforts .
Bon dimanche

inscrivez vous sur le groupe google
merci pour tous

Par **PATRICE B**, le **14/10/2012** à **17:38**

Bonjour,

je suis proprietaire au galibier 1.

Effectivement je pense pour ma part qu'il faut tout faire pour récupérer la pleine jouissance de nos appartements bien evidemment pour ceux qui le souhaitent et le peuvent financierement. Je suis natif de savoie et je pense que c'est le modèle de la residence de tourisme qui est en train de s'écrouler. Focaliser sur LAGRANGE avec resitel et soderev est certes normal mais ne nous amènera pas loin.

Ils n'ont plus un euro en poche et la crise est devant nous . Ce liberer de ce gestionnaire nous rendra libre de notre choix. Bien sur que de nombreuses erreurs ont été faites mais maintenant c'est trop tard et nous sommes embarqués dans le même bateau.

Si vous refusé le bail vous pouvez récupérer vos appartements en acquittant simplement la cote part de TVA qui vous sépare des 20 ans qui permettaient la franchise totale, ensuite nous pourrons faire des choix communs ou différents mais nous ne subirons que nos propres décisions.

Je pense également que la station ne peut pas se permettre de laisser nos résidences sans exploitations + celle du hameau de valloire également gérée par lagrange via RESITEL.

Je vous rappelle tous les efforts consentis par la station pour accueillir LAGRANGE avec notamment la construction du télésiège de MOULIN BAJAMIN en face des galibiers 1.

Il conviendrait de rencontrer le maire pour avoir leur position sur les difficultés de RESITEL ET SODEREV.

Je suis en savoie dans 15 jours je me propose de les rencontrer .

Qu'en pensez vous?

PATRICE B

Par **Les Kirks**, le **14/10/2012** à **18:11**

Nous sommes peu nombreux à vivre près et à pouvoir nous passer d'un gestionnaire commun. Il s'agirait donc effectivement de pouvoir signer avec un autre gestionnaire qui proposerait un bail décent non réévalué, ce qui permettrait de ne pas perdre la quote part de TVA.

L'idée d'aller mettre la mairie au courant est une excellente chose, d'autant que des emplois locaux sont en jeu. Le service juridique de la mairie, s'il existe, pourrait nous aider... ou nous mettre des bâtons dans les roues !... peut-être ont-ils intérêt à ce que nous soyons très

dociles et que nous signions le nouveau contrat proposé pour que le dossier se règle au plus vite sans interruption de location...

Donc terrain à tâter de façon très méfiante...

Par **fjf**, le **14/10/2012 à 18:30**

Bonjour

Pour l'instant je ne refuse rien, au contraire je voudrais bien que soderev aille au bout (2014). A la fois dans 2 mois nous aurons couverts [s]les 9 ans de durée légale[/s] .
Le bail joue sur la réduction d'impôts pendant 5 ans ; c'est presque acquit .

Ensuite la TVA joue sur la vente de l'appartement avant les 20 ans et nous souhaitons le garder .

Si soderev ne veut plus de nous et bien qu'il finisse son bail et puis nous pourrions choisir un fonctionnement ou une autre .

(Pour ce qui est de la crise je suis bien d'accord avec vous ... dans 20 ans on y est encore et je dis cela depuis 15 ans en arrière ; si on passe ces 20 ans sans conflit local ou + ce sera miraculeux ; Mr Marseille le disait peu de temps avant de disparaître et c'était un visionnaire)

Si le bail proposé est de 20/30% de moins cela peut être acceptable sinon ...personne ne signera et Lagrange pourrait également en faire les frais . Il faut que lagrange négocie et traite les résidences au cas par cas.

Il est bon de partager les arguments des uns et des autres .

Votre idée d'une rencontre avec le Maire est bonne

Bonne soirée

Par **PATRICE B**, le **14/10/2012 à 18:37**

nous devons bien évidemment être sur nos gardes.

Par contre je pense qu'il convient d'être très réaliste , nous n'aurons aucun gestionnaire qui nous proposera un bail aux mêmes conditions.

si nous ne continuons pas avec LAGRANGE SODEREV en refusant le renégociation de bail et que vous ne souhaitons pas récupérer notre appartement cela risque effectivement d'être long et douloureux.

La situation économique des gestionnaires tels que LAGRANGE est mauvaise (même Pierre et vacances semble souffrir).

Si un gestionnaire accepte de se pencher sur notre sort (residences du galibier 1 et 2 à

VALLOIRE) il reverra nos conditions financières.

Je n'ai plus confiance dans le modèle économique des résidences de tourisme gérée de Paris ou de suisse comme c'était le cas de LAGRANGE.

Ils ont trop de résidences en portefeuilles et celles qui fonctionnent bien comme les galibiers ne peuvent compenser les autres déficitaires (catastrophique par exemple dans le sud ouest et pyrénées avec la clientèle espagnole désormais totalement absente).

Je suis certain qu'il existe une possibilité d'être plus autonome, il y a 200 logements ceal peut se gérer avec un gestionnaire sur place.

Il faut tout étudier et bien se pencher sur les expériences menées ailleurs.

Je vais prendre attache auprès de la mairie de VALLOIRE.

Je vous tiens informé.

Patrice B

Par **fjf**, le **14/10/2012 à 19:05**

Assez d'accord avec vous .

Il serait bon de pouvoir négocier pour les G1 et G2 mais raisonnablement .. pas du 50% sinon personne ne signera ...

Ensuite on peut gérer cela comme une simple copropriété avec ou non un gestionnaire .. a voir .

Je me disais que pour réduire les coûts il faudrait simplement arrêter la piscine qui est un gouffre ..et mettre une salle de fitness.!!

Il est bon de se regrouper et de faire une synthèse . Voir quelles sont les propositions et analyser chacune d'elles .

Bonne soirée

JF

Par **guesh**, le **15/10/2012 à 12:50**

bonjour :

en faisant mes calculs il me semble plus judicieux d'accepter une baisse de 20 % maxi de nos loyers pour pouvoir nous affranchir de la tva restant due : à savoir pour moi 9 000€.et prendre le tps de trouver un repreneur pour la fin du bail qui vient dans deux pour les propriétaires des

chalets du galibier 1.

LE PLUS IMPORTANT RESTANT DE NE RIEN SIGNER INDIVIDUELLEMENT. pour arrêter le processus il faut que nous soyons 70 % à ne pas signer.

Par **bibounou54**, le **15/10/2012 à 17:06**

Je bosse à essayer de trouver tous les propriétaires à partir de la liste, pour ceux qui sont ici, je vous remercie de m'envoyer vos coordonnées à leschaletsdugalibier@voila.fr.

Car c'est assez sportif de retrouver tout le monde sans commune... merci internet...

Par **PATRICE B**, le **15/10/2012 à 17:55**

Bonjour,

effectivement 20 à 30% de baisse maxi et un traitement résidence par résidence me semblerait également acceptable.

Cela nous donnerait un peu de temps.

Pour info il me semble que pour que la résidence conserve son statut de résidence de tourisme il faut que 70% de logements soient gérés de la sorte et non le contraire.

Ce dont j'ai peur c'est de rentrer dans un conflit interminable. SODEREV et RESITEL n'ont plus un euro en poche et l'avenir est sombre.

20 à 30% sur nos loyers c'est peu ou prou retrouver les montant initiaux de rentabilité locative de nos baux (2003 pour moi) les loyers étant indexés sur l'indice du coût de la construction. Nous avons signé à l'époque et je pense que nous avons tous des prêts à taux fixe..

Il y a des possibilités . Soyons effectivement unis.

PATRICE B

Par **LAGAIN**, le **16/10/2012 à 12:54**

A savoir : Mr P.O. TOUMIEUX P.D.G. de LAGRANGE est dans le C.A. de SODEREV

Par **LAGAIN**, le **16/10/2012 à 13:09**

Si nous allons chercher la vie de LAGRANGE-GESTION, il est indiqué qu'en 2002 pour une

question de PRESTIGE LAGRANGE rachète SODEREV.

Quand je vous dis depuis le début que si SODEREV est en R.J. il faut pousser LAGRANGE à la même procédure et trouver un repreneur de qualité. Nous ne devons surtout pas nous laisser abuser. Le coup est TROP GROS.

Par **LAGAIN**, le **16/10/2012 à 18:50**

Attention TOUS : Me ABITBOL a été imposé par LAGRANGE -SODEREV. Le Tribunal de commerce à qui j'ai écrit m'a promis une réponse sous 72 heures, car cet administrateur judiciaire semble bien un bon satellite de LAGRANGE, il n'y a pas photo. C'est déjà lui qui a eu en mains l'affaire RESITEL où des co-propriétaires ont réussi à se réunir pour que révision soit faite.

Cette combine qui peut s'appeler de la VOYOUNCRATIE aux cols blancs doit être dénoncée.

Par **aporte**, le **16/10/2012 à 22:37**

Bonjour, propriétaire galibier 2 j'ai reçu la lettre de soderev je voudrai préciser deux choses : il ne saurait être question de consentir une diminution de nos loyers supérieure à 20 voire 25 pourcent. Leur mauvaise gestion : résidences en trop grand nombre quiaturent le marché, les hameaux du galibier situé à 3 kms du centre de valloire (sans remonte pente) une erreur de stratégie.

Dans le cas ou lagrange / soderev nous poserait de gros problèmes nous pourrions les attaquer en justice pour défaut de conseil et publicité mensongère : leur brochure commerciale ventait à plusieurs reprises la sécurité financière de l'opération. Voir ci-après un jugement favorable à un propriétaire contre un professionnel :

Les propriétaires lésés peuvent agir en responsabilité contre les professionnels qui leur ont vendu un bien immobilier locatif en vue de leur permettre de bénéficier d'un avantage fiscal, en cas de manquement à leur obligation d'information et de conseil, en vue d'obtenir réparation du préjudice subi, notamment à raison de la perte de l'avantage fiscal (Cour de cassation, 3e chambre civile, arrêt du 11 mai 2010, n°09-14276).

Attendons avant d'en arrivé là mais c'est une possibilité.

Par **LAGAIN**, le **25/10/2012 à 12:57**

Même si les résidences doivent être traitées cas par cas, il ne faut pas oublier que les Agences de voyage paient LAGRANGE. Qui nous prouve qu'ensuite les loyers sont bien imputés aux résidences en question : RIEN. Avec LAGRANGE tout est possible, même une double comptabilité.

Ce qui ne doit pas nous empêcher d'agir et de nous défendre pour cette solidarité n'hésitez pas à me contacter :

jacky LAGAIN 06.50.40.14.31.

Courage à TOUS.

Par **coprogalibier**, le **31/10/2012** à **19:55**

Je viens de découvrir toutes vos discussions, un point précis pour les Galibier 1, une assemblée générale va se tenir le 26 novembre 2012 à Lyon dans les locaux de resitel Lagrange, vous allez recevoir la convocation prochainement.

Bien évidemment outre les points habituels de syndic, on abordera le problème de sauvegarde et ce qu'on peut envisager de faire en commun, alors si vous pouvez être présents c'est bien.

coprogalibier1

AJOUT

à l'attention de LAGAIN ; vous écrivez : " Alors que cet avantage ne peut pas être remis en cause pour certains motifs, il suffit de se renseigner à son centre des impôts comme j'ai pu le faire", s'agissant de la tva non payée à l'achat et supposée être remboursable si on ne maintient pas les 20 années de gestionnaire.

avez vous des coordonnées du fiscaliste qui vous a répondu et un écrit à ce sujet ??? cela pourrait être intéressant pour tous les propriétaires liés au gestionnaire actuel.

merci pour cette information et merci si vous avez des coordonnées, bonne journée

Par **LAGAIN**, le **31/10/2012** à **20:40**

Je pense que dans la vie, il faut rester logique, ou plus rien n'est possible.

Si vous êtes malins tant que cela, faites la comparaison entre le loyer versé par SODEREV et la location versée à LAGRANGE.

Vous arrivez au chiffre pharaonique de 21,3%.

Si LAGRANGE était en direct comme peut l'être RESIDE ETUDES, le loyer que vous toucheriez (en plus en direct parce que eux ils sont corrects et ne cherchent pas de boucs émissaires) représenterait plus de 60% du prix du loyer. Pour moi, il n'y a pas photo, LAGRANGE encaisse en direct des agences de voyage, et versent que ce qu'elle veut bien à la SODEREV.

Si vous avez suivi l'affaire de BENODET vous sauriez qu'en plus, si il y a un problème d'entretien, comme il leur a été répondu, ce n'est pas LAGRANGE bien sûr, c'est L.S.I. (Filiale de LAGRANGE).

Si vous préférez vous laisser emmancher, libres à VOUS, mais nous au GALIBIER nous sommes décidés de dénoncer cette ARNAQUE de LAGRANGE, car trop peu de transparence entre LAGRANGE et SODEREV.

Je sais que LAGRANGE lit nos mails, et doit être satisfait de constater les divisions entre les bénéficiaires de l'avantage fiscal, et les autres. Alors que renseignements pris aux impôts cet avantage ne peut pas être remis en cause si vous n'en êtes pas à l'origine.

Il faut être assez intelligent pour se renseigner. Il est vrai que la FRANCE est rempli d'anes.
Mes coordonnées sur les mails précédents.