

ISÈRE

ISÈRE

La fronde de propriétaires face au groupe Avec

Avant qu'il ne reprenne les rênes de la clinique mutualiste en 2020, personne en Isère ne connaissait Bernard Bensaïd, le patron du groupe Doctegestio devenu le groupe Avec. Personne, sinon des copropriétaires isérois de résidences de tourisme que ce groupe avait rachetées au tribunal de commerce. Ils attendent toujours leur argent et ont vu leur investissement fondre au fil des années et des procédures judiciaires qu'ils ont dû tenter. Certains viennent même d'écrire à la Première ministre pour lui raconter qui est son ancien camarade de promotion à Polytechnique.

Bernard Salom s'est long-temps posé cette question : « Mais dans les mains de qui sommes-nous tombés ? » Le président du conseil syndical des domaines de l'Arsele à Chamrousse, rebaptisés depuis 2015 Les Villages du Bachat, ne mâche pas ses mots quand on évoque Doctegestio, DG Holidays, Poppin's ou encore Bernard Bensaïd. « Vous vous attaquez à un sacré morceau ! »

Bernard Salom est un des 511 copropriétaires de la plus grande des résidences de vacances de Chamrousse. Il a acheté cet appartement de six couchages en 2006. Un beau placement, 106 000 € exonérés de la TVA. Petit cadeau de l'État qui espère ainsi relancer la destination montagne. À l'époque, il signe avec Transmontagne résidences un bail commercial de dix ans. « Pour nous, c'était très clair. À l'issue, on buvait le champagne. Chacun repartait de son côté. Et moi je récupérais mon appart-

ment. » Sauf qu'en octobre 2007, le groupe Transmontagne résidences est placé en liquidation judiciaire. Et son successeur, la société M Vacances, subit le même sort en 2015. Cette même année, les propriétaires apprennent par la justice que leur nouveau gestionnaire s'appelle Doctegestio, plus exactement DG Holidays, une filiale qui va très vite laisser la main à une autre filiale, Poppin's. En 2017, quand le couple Sachon fait eslimer son bien, il déchanté. L'agence immobilière lui propose tout juste 37 000 € nets ! Ils sont pieds et poings liés à Poppin's.

« Nos ennemis ont commencé à la ! »

C'est dans ce contexte qu'arrive Bernard Bensaïd, le patron de Doctegestio. Les propriétaires pensent pourtant qu'avec lui, les galères sont derrière eux. « Oh, il avait le plus beau des dossiers.

Imaginez, il reprenait tout, même le personnel. Autre super garantie, il disait avoir 10 millions d'euros en fonds propres », commente Bernard Salom. Derrière le rideau, la réalité est toute autre. « Comment se fait-il qu'un tribunal de commerce se contente de lire l'offre de reprise d'un tel sans aller vérifier sa bonne santé financière ? » s'étrangle le propriétaire lyonnais. À l'époque Doctegestio collectionne déjà les actions en justice et les dettes. Une situation que les propriétaires des Villages du Bachat découvrent seulement un an plus tard quand les premiers retards de paiement de loyers arrivent. « Nos ennuis ont commencé là ! »

La logique veut que les propriétaires des appartements sous bail commercial touchent un loyer garanti. « C'est très alléchant sur le papier mais ça n'a aucune valeur juridique », pointe M. Salom. Jusqu'en 2020, les propriétaires arrivent tant que bien que mal à percevoir leur loyer. Poppin's peine à sortir le chèque. Il faut souvent la menace de commandements de payer pour les obtenir. Désormais, c'est devenu impossible. Plus aucun loyer n'arrive.

« Condamné à verser 552 000 € »

Bernard Salom est pessimiste. Avec 76 autres propriétaires regroupés en association, l'Adiac, il a lancé une procédure judiciai-



En 2015, Poppin's filiale de DG Holidays, elle-même filiale de Doctegestio (devenu groupe Avec), reprenait la gestion d'une résidence de tourisme à Chamrousse après la liquidation judiciaire des précédents gestionnaires. Depuis, les propriétaires sous bail avec Poppin's déchantent année après année. Photo Le DL/J.E.D.

re contre Poppin's. Ils ont eu gain de cause en mai 2022. Le tribunal de commerce de Paris a condamné le gestionnaire de la résidence à leur reverser 552 000 €, somme correspondant à tous les loyers de 2020 et 2021. « Avec ceux de 2022, on ne doit plus être très loin du million », compte Bernard Salom. Mais aucun des plaignants n'a encore vu la couleur d'un euro. Quant à ces 552 000 €, ils cachent une montagne de dettes bien plus importante. « Il y a tous les autres, ceux qui ne nous ont pas suivis et dont on ne sait rien », précise M. Salom. Des Britanniques, des Canadiens et des Émiratis pour la plupart.

Bernard Salom a fini par accepter le protocole de résiliation du bail commercial. La contrepartie ? Il a dit adieu à ses indemnités d'éviction. Un deal qui arrange bien Poppin's sa dette s'en

voit bien plus légère. Mais en acceptant ce marché, « bien des propriétaires y ont perdu des plumes ! », lance le président du conseil syndical. 313 sont déjà sortis du bail et ont bien tenté de remonter l'organigramme de Doctegestio (aujourd'hui Avec) mais « c'est un véritable labyrinthe ». Un propriétaire de cinq appartements, expert-comptable, a tenté l'aventure. Au bout de trois semaines, il a jeté l'éponge. « Il faudrait lancer un audit comptable », analyse le président de l'Adiac. Mais ça veut dire repartir pour cinq ans minimum de procédure et beaucoup de frais d'avocats. Bernard Salom n'a rien lâché depuis qu'il a repris la gestion de son appartement : « Je gagne en un an ce que Poppin's me reverseait en deux... » quand il était payé.

Emmanuelle DUFFÉAL

LA PHRASE

« La trésorerie du groupe est mutualisée. Ou tous les établissements sont sauvés, ou tout le groupe tombera. »



Bernard Bensaïd, PDG du groupe Avec, le 17 juin 2022. Le DL/J.-B.V.

QUESTIONS À

Sandrine Thomas, directrice de la communication du groupe Avec

Le groupe Avec « fait confiance à la justice »

► La société DG Holidays (qui appartient au groupe Avec) doit notamment 800 000 € aux copropriétaires de l'hôtel Le Splendit, à Châtel-Guyon à la suite d'une décision de justice. Quand le groupe va-t-il payer ?

« Vous êtes informés partiellement de la réalité de ce dossier car au regard des frais que nous avons assumés alors qu'ils n'auraient pas dû être à notre charge, nous avons fait des propositions aux copropriétaires qui n'ont pas été acceptées à ce jour. Le dialogue se poursuit comme c'est souvent le cas dans ce genre de dossiers. »

► DG Holidays pourrait être condamné à payer plus de 2,5M€ à ces copropriétaires, le groupe a-t-il les moyens de supporter un tel coût ?

« Pour notre part, et si j'en crois nos conseils juridiques, ce sont les propriétaires qui pourraient être condamnés et nous ne sommes pas sûrs de leur solvabilité. En l'espèce, nous faisons confiance à la justice pour démelier un dossier complexe. »

► Un jugement devant le tribunal de commerce de Paris a condamné votre filiale Poppin's en mai dernier à reverser des loyers non réglés à 76 plaignants des Villages de Bachat à Chamrousse. À ce jour, ils n'ont toujours pas été indemnisés. Pourquoi ?

« Nous payons des charges qui sont exorbitantes pour l'eau, l'électricité, le gardiennage ou encore l'entretien et ce uniquement pour maintenir à flot les appartements. Par ailleurs, ils sont véreux et les propriétaires refusent quasi systématiquement les travaux, c'est pourquoi nous avons proposé des abandons des dettes locatives en échange de la reprise des appartements. C'est une négociation gagnant-gagnant qui est en cours et il n'y a rien d'anormal à cela. »

► Depuis plus d'un an, Poppin's ne reverse plus la taxe de séjour à la commune de Chamrousse. La créance serait de plus de 70 000 €. Qu'attend-elle pour le faire ?

« Tous les hébergeurs de France après la fermeture Covid ont eu le même type de difficultés d'échelle. Il n'est pas question de ne pas payer mais simplement de mettre au clair une situation où nous assumons des charges pour des centaines d'appartements que nous n'exploitons pas ! Le groupe n'a pas vocation à être le bouc émissaire des incuries des autres ! »

► Le groupe AVEC est-il menacé financièrement aujourd'hui ?
« Rien, absolument rien ne nous permet de dire cela d'un groupe de 12 000 salariés qui, bien sûr, subit la crise comme tous les Français confrontés à l'augmentation de leurs charges et à l'inflation. Quant aux contentieux que vous évoquez ici, leur nombre et leur ampleur restent dans la norme de ce que vivent tous les groupes de nos métiers fédérant 400 établissements. »

J.-B.V.

Nous avons sollicité un entretien avec Bernard Bensaïd. C'est finalement le service communication qui nous a répondu. Par mail.

► Où sont les 70 000 € dus à la commune ?

Les copropriétaires des Villages du Bachat ne sont pas les seuls à être exaspérés par la gestion de Poppin's. La commune de Chamrousse, non plus, n'apprécie guère la filiale de Bernard Bensaïd. Elle lui doit plus de 70 000 € de taxes de séjour non reversés. Les procédures de saisie sur compte engagées par la commune n'ont rien donné. « Les comptes sont vides nous dit-on ! », se lamente Brigitte de Bernis, la maire. Les avocats de la commune placent sur une procédure de nantissement. Ce serait un moyen qui lui permettrait de récupérer cette créance.

► « Madame la Première ministre, voici ses méthodes... »

Lorsqu'ils ont lu la lettre de Bernard Bensaïd à Elisabeth Borne, ils ont bondi. Ancien condisciple à Polytechnique de la Première ministre, le président du groupe Avec s'était en effet empressé de la féliciter, tutoiement à l'appui, lors de sa nomination à Matignon en mai dernier. « Nous étions voisins de chambre, j'ai toujours apprécié ses idées », écrit-il.

Eux n'ont pas du tout, mais alors pas du tout, apprécié l'association de défense des copropriétaires du Splendit, dans la commune de Châtel-Guyon (Puy-de-Dôme), a donc elle aussi pris la plume. Pour éclairer Elisabeth Borne sous un angle différent. Pour lui raconter une autre histoire : « Au tribunal de commerce (en 2010), Bernard Bensaïd avait racheté cet hôtel, via la

société DG Holidays, un promoteur et sa filiale qui avaient été mises en liquidation judiciaire », raconte un membre isérois de cette copropriété. Une « copropriété » hôtelière dans laquelle 51 personnes avaient investi contre un loyer mensuel qu'ils devaient toucher en retour. Pour compléter une retraite ici, transmettre un patrimoine à leurs enfants là ou arrondir leurs revenus. Ils attendent encore.

« Sa société nous doit 2,85 M€ »

Cet Isérois détaille : « D'abord, il a obtenu un trimestre gratuit et la baisse de 35 % des loyers initiaux pour mener les travaux de mise en conformité nécessaires. Puis n'a pas mené lesdits travaux « au prétexte qu'ils n'avaient pas été réalisés précé-

demment ! Ce pour quoi, précisément, l'ancien "propriétaire" avait été placé en liquidation.

C'est un long marathon judiciaire qui s'en est donc suivi, un de plus dans le cursus assez long en la matière de ce patron d'entreprise protéiforme. Une course de fond qu'ils n'ont pas lâchée, même si « ces démarches ont plongé certains dans une situation financière très précaire ». Une représentante de l'association poursuit : « À ce jour, la société DG Holidays nous doit 2,85 M€. Dont 800 000 € d'indemnités d'occupation sont déjà jugés définitivement. » Même chose avec 400 000 € de loyers en retard « pour lesquels il a été condamné mais qui nécessitent une action supplémentaire pour le contraindre à s'exécuter ». Reste 1,6 M€ dont la résolution

juridique est en cours via des décisions jusqu'ici favorables aux plaignants. Un membre de l'association de défense des copropriétaires rebondit : « Il parade partout, il se déguise en rose (la couleur du groupe Avec), il écrit à M^{me} Borne mais la réalité, c'est qu'il ne paye rien. Nulle part. »

L'hôtel, fermé depuis 2020 et occupé par Bernard Bensaïd a fini par renoncer devant les revers judiciaires, pourrait rouvrir au printemps 2023. « Mais chaque année depuis dix ans, chacun des 51 copropriétaires investis 500 € de frais de justice par an. Et il a fallu réaliser des travaux de remise en état à la suite de ce défaut permanent d'entretien. Certains ont toujours un crédit sans avoir eu la moindre recette. »

Jean-Benoît VIGNY
jeanbenoit.vigny@ledauphine.com



Des copropriétaires isérois d'un hôtel ont écrit à la Première ministre pour lui expliquer qui était, pour eux, son ancien camarade de promotion Bernard Bensaïd, président du groupe Avec. Photo DR

Côté Poésie

Avenue Jacques Prévert
à
SAINT-MARTIN D'HÈRES

NOUVELLE RÉSIDENCE

T2 AU T5

PRENEZ VITE RDV
au 04 76 15 21 21
ou sur
www.trignat.fr

ISS03 - V1