

Gilbert DRIANCOURT
109 Rue Saint-Charles
75015 PARIS

PARIS, le 3 Septembre 2007

Mesdames, Messieurs, les
nouveaux propriétaires des ARCS

Madame, Monsieur,

Notre Association regroupe près de 1800 adhérents sur les 3.800 propriétaires des ARCS 1800 et 2000.

Nous venons d'avoir vos coordonnées. Nous vous transmettons un certain nombre de documents vous permettant de vous faire une opinion. Vous trouverez:

- nos objectifs tels qu'il ont été annoncés en 1992 au démarrage de l'Association (en fin de cette lettre),
- des exemples des lettre-circulaires que nous envoyons régulièrement à nos adhérents,
- et un bulletin d'adhésion en espérant que vous nous rejoindrez.

Il est certain que pour les propriétaires qui n'ont pas été régulièrement informés de l'évolution de la situation aux ARCS, il y a de quoi être interloqué en découvrant en une seule fois ce que nos adhérents ont vu se réaliser en plusieurs années.

Nous signalons en permanence aux propriétaires qu'ils ont investi 46 Millions d'Euros (3 Milliards de Francs en Francs courants actuels) pour l'achat de leurs biens aux ARCS et sont ainsi la principale puissance financière de la station alors que leurs demandes légitimes sont méprisées.

LA SITUATION DE DÉPART EN 1992/1993:

- 1- Au départ, en 1971, les ARCS n'étaient que des alpages. La station a été construite par étapes:
 - ARC 1600 de 1971 à 1976,
 - ARC 2000 à partir de 1978, il y a actuellement une extension importante en cours à ARC 1950.
 - ARC 1800, le CHARVET de 1977 à 1980, les VILLARDS de 1978 à 1984, CHARMETTOGER (et la porte des VILLARDS) à partir de 1987, le CHANTEL a débuté en 1999.

2- Jusqu'en 1988 la SMA (Société des Montagnes de l'ARC), promoteur des ARCS, possédait pratiquement tout: SATI (le syndic des copropriétés), SERTI devenue AB-SERTI (vente des appartements), S.A. Résidence des ARCS (location des appartements), le tour-opérateur TOURARC, les ski-shops, les remontées mécaniques, le golf, l'office du tourisme, le club des sports, la Supérette (S.A. Grande Épicerie), les hôtels,...

En 1984, la SMA avait été sauvée de la faillite par un apport très important du Crédit Lyonnais accordé suite à un rapport officiel sur la situation financière des ARCS. Ce document a conduit à des accords entre la commune, la SMA, la SAS (Société d'Aménagement de la Savoie, émanation du Conseil Général), et le Crédit Lyonnais.

3- A partir de 1988, la Compagnie des Alpes, filiale de la Caisse des Dépôts, prend le contrôle de la SMA et a donc en direct ou par filiales interposées la main sur la station. Elle s'étend sur la vallée et notamment elle possède les remontées mécaniques et la plupart des ski-shops de la TARENTAISE,.....

4- L'U.P.D.A. a été créée en 1992 par une trentaine de propriétaires des VILLARDS qui se rendaient compte d'anomalies dans la gestion des copropriétés et, qui se heurtaient à des oppositions illégales de la SATI lorsqu'ils demandaient les documents nécessaires aux contrôles (notamment les contrats et devis des fournisseurs).

5- Début 1993, la SMA se sépare de ses filiales: la SATI est reprise par PIERRE & VACANCES, son parc d'appartements confiés en location par les propriétaires est partagé entre MAEVA et P & V, AB-SERTI est vendue à son directeur, de même que la superette des VILLARDS qui devient le SHERPA, l'office du tourisme est centralisé par la Mairie, la quasi-totalité des autres activités, sont cédées à des acheteurs divers.

LA SITUATION DIX ANS APRÈS, FIN 2001:

1- Le démarrage réel généralisé de l'Association a eu lieu début 1993. Aujourd'hui nous sommes 1800, c'est-à-dire que nous sommes devenus prépondérants dans la quasi-totalité des copropriétés.

2- Nous avons défini comme premières actions: les changements de Conseils Syndicaux et de Syndics dans les immeubles gérés par la SATI car les copropriétés sont à la base de tout.

Nous avons recherché de nouveaux syndics (qui n'aient pas peur du monopole car celui-ci avait par avance pressionié la plupart des syndics de la vallée). Deux syndics ont émergé: IMMOVAC et GACON.

Les résidences des ARCS 1800 et 2000 ont changé de Conseils Syndicaux sauf le MIRANTIN-3 (25 propriétaires), les ARANDELIERES (80 propriétaires), le BECQUI ROUGE (40 Propriétaires) à ARC 1800.

3- Des audits de la gestion de la SATI ont été déclenchés dans les copropriétés reprises et nous avons relevé des dizaines de cas concernant les transgressions flagrantes des lois par la SATI et le laisser faire de ses amis des Conseils Syndicaux de l'époque. Voici un très bref aperçu des principaux points:

- Les contrats (y compris le contrat de syndic) et la quasi-totalité des devis n'ont jamais été présentés par la SATI, ni votés par les Assemblées alors que c'est une obligation légale, et ils ont été refusés aux Présidents et aux membres de Conseils Syndicaux qui ont demandé à les consulter, alors que les charges étaient en moyenne de 30% à 50% plus chères que la normale.

- Les gérants de la SATI étaient gérants d'une Société commerciale, ILS, qui facturait les travaux effectués 50% à 150% plus chers que toute concurrence et sans que les copropriétés en soient informées.

- Le contrat d'assurance était trois fois plus cher que la normale et un avenant stipulait que la somme demandée par le courtier comportait les honoraires à reverser au syndic, la SATI.

- Les travaux de nettoyage et d'entretien des bâtiments étaient effectués par un pool d'ouvriers géré par la SATI mais au nom de l'U.S. du CHARVET (voir ci-après les Unions de Syndicats). Les factures étaient établies T.T.C. mais la TVA n'a pas été reversée au fisc d'où un rappel de 0,4 Million Euros que les propriétaires des résidences du CHARVET ont été contraints de verser puisque c'est officiellement l'U.S. qui est en cause.

- La SATI a subi plus de 20 condamnations pour ses fautes de gestion.

Dans plusieurs cas, elle a été démise de ses fonctions de syndic par le Tribunal pour avoir gravement transgressé la loi. Exemples: au PIERRA-MENTA, elle avait fait voter pour elle, 20 propriétaires ni présents ni représentés, au Parking des VILLARDS elle n'a convoqué aucune Assemblée pendant 16 ans, au GRAND ARBOIS elle s'est déclarée reconduite par le vote de l'Assemblée alors que c'était faux,.....

- etc.....

LA REPRISE DE LA SATI PAR GACON EN 1997:

Les copropriétés perdues par la SATI représentaient de l'ordre de 2.000 appartements. Il ne lui restait qu'une vingtaine de copropriétés dont la plupart étaient peu rentables (petites copropriétés) ou difficiles à gérer (Parkings, Centres Commerciaux, copropriétés mixtes avec des hôtels,....).

En Juin 1997, PIERRE & VACANCES (qui avait perdu, au cours de ces batailles, une partie non négligeable du parc locatif racheté en 1993) a alors décidé de vendre la SATI au groupe auquel appartient GACON (dans les faits, GACON a donc repris la SATI).

Nous avons pu reconstituer qu'au moment de la vente, PIERRE & VACANCES a accordé une garantie de passif. C'est-à-dire que toutes les actions engagées contre la SATI sont couvertes par P & V.

LA SITUATION A LA REPRISE DES COPROPRIÉTÉS

Les copropriétés ont fait des audits et sont allées de découvertes en découvertes (outre les anomalies ci-dessus):

1- Au moment du changement de syndic, certaines résidences qui avaient des problèmes de construction non traités par la SATI (filiale du promoteur): balcons et infiltrations du BEL-AVAL, sécurité et infiltrations du parking des VILLARDS, toit du PIERRA-MENTA,.....

Ces copropriétés ont assigné la S.M.A. et ont gagné 7 ans après: 4 Millions Frs au PIERRA-MENTA, un Millions Frs au BEL-AVAL, 22.000 Euros à l'ALLIET, 20.000 Euros au VOGEL,....

2- Les conduites d'eau chaude et les chaufferies étaient corrodées et l'on y a découvert des taux inquiétants de légionelles. L'entretien était assuré par l'E.C.H.M, filiale de VIVENDI, qui avait l'exclusivité de la production et de la distribution de l'eau chaude et froide sur tous les ARCS par une convention signée avec le promoteur.

Les copropriétés ont assigné l'E.C.H.M. et ont obtenu la remise en état de toutes les chaufferies (gain 300 à 400 Euro en moyenne par appartement), le changement de certaines canalisations en acier corrodé, et le nettoyage des autres (concernant la légionelle).

Un appel d'offre à la concurrence a alors pu être effectué. Toutes les sociétés qui ont répondu ont fait des offres 40 à 50% inférieures au coût des contrats actuels pour les mêmes prestations pour les copropriétés qui n'avaient pas prolongé le contrat de l'E.C.H.M. au-delà de 2003 (pour quelques copropriétés, la SATI avait fait prolonger le contrat jusqu'en 2007).

3- Cependant, l'action la plus importante concerne toutes les résidences: les copropriétés des ARCS 1800 et 2000 ont assigné la SATI (en fait P & V) concernant le préjudice dû aux contrats fournisseurs anormalement trop élevés. Le total réclamé est de **7 Millions d'Euros** auxquels il faut ajouter près de 2,1 Millions d'Euros. Tout cela représente environ **2.300 Euros par appartement**.

Ces sommes concernent tous les propriétaires actuels, y compris les nouveaux propriétaires (sauf dispositions particulières des contrats de vente) car, juridiquement, les bénéficiaires des gains des procès sont les lots.

4- En fédérant les responsables de copropriété des ARCS, l'U.P.D.A. soutient les demandes légitimes des propriétaires contre la Mairie et la S.M.A. : remise en état du parking des VILLARDS au frais de la Commune, reprise et remise en état des cheminements,..... Elle soutient aussi les propriétaires dans les actions destinées à supprimer les nuisances de tous ordres : bruits intempestifs par les débits de boissons, désordres créés par les groupes de clientèles amenés par certains loueurs, débordements par les saisonniers engagés par les intervenants de la station.

LA GESTION DES UNIONS DE SYNDICATS:

Les ARCS ne sont pas une commune. Ils sont rattachés à la Mairie de BOURG-SAINT-MAURICE.

Les copropriétés sont organisées en Unions des Syndicats qui avaient pour rôle d'entretenir et de gérer les parties communes entre les immeubles d'un village des ARCS. Il y a donc 5 Unions: U.S. Pierre Blanche à 1600, A.S.L. du Droset à 2000, U.S. du CHARVET, U.S. des VILLARDS, U.S. CHARMETTOGER à 1800.

Ces U.S. sont régies par des statuts complétés par la loi sur les copropriétés.

Essentiellement, elles sont gérées par un Président assisté d'un bureau élu par l'Assemblée Générale de l'U.S. Aux Assemblées de l'U.S., les copropriétés sont représentées par leurs Conseils Syndicaux et votent au prorata des surfaces des immeubles. Le bureau est assisté d'un gestionnaire qui est un syndic (sans le nom).

En 1998, les nouveaux Conseils Syndicaux d'ARC 1800 ont donc élu de nouveaux bureaux pour les 3 U.S.

A ARC 2000, les hôtels, et les immeubles institutionnels sont majoritaires.

Nous avons alors découvert autant de désordres, dans la gestion du passé, que pour les copropriétés:

1- Les U.S. payaient, à l'insu des propriétaires et en sus des frais légitimes des salaires du personnel intervenant, un ensemble de frais en tout genre, dispersés et camouflés dans les comptes (eau, électricité, téléphone, impôts locaux, garderie des enfants, cadeaux divers,....).

Les nouveaux bureaux des U.S. ont donc assigné la SATI et les anciens Présidents à ce sujet.

2- Les U.S. payaient le déficit du golf. Celui-ci est géré par une S.A., la Foncière du Golf, dans laquelle 86% des actions appartiennent à la S.M.A., 14% à des propriétaires individuels (essentiellement les affidés de l'ex SATI).

Or, selon les règlements de copropriétés, tous les propriétaires étaient assujettis à payer le déficit alors que 95% n'utilisent pas le golf, cette clause était donc illégale.

De plus, nous avons détecté des anomalies (réserves financières alors que cette Société avait toujours été déficitaire, déficit du golf de VALANDRY figurant dans les comptes,...). et des iniquités (ARC 1600 ne participe pas au déficit alors que nombre de propriétaires de cette station sont des joueurs assidus, les actionnaires individuels payent un très faible forfait annuel et jouent gratuitement participant ainsi à la création d'un déficit que tous payent, certaines copropriétés comme le VAUGELLAS où habitent nombre d'intervenants de la station, dont l'ancien Directeur de la S.M.A., ne payent rien, etc....).

Les U.S. ont alors demandé la réforme de cette gestion et ont essuyé un refus pur et simple. Elles ont donc décidé de ne plus payer ce déficit. La S.M.A. les a assignées et a perdu jusqu'à un Arrêt rendu par le Conseil d'Etat déclarant cette clause illégale ce qui permet de demander le remboursement de centaines de milliers d'Euros à la S.M.A.

3- Les U.S. payaient la réfection des cheminements et escaliers de la station dont la conception d'origine n'était pas conforme aux règles de l'art, alors que leur création était l'oeuvre de la S.M.A.

De plus, les règlements de ZAC avaient prévu que la Commune devait reprendre l'entretien, de ces parties communes à la fin des ZAC. Les arrêtés de fin de ZAC datent de fin 1997, mais la S.M.A. et la Mairie faisaient la sourde oreille alors que la S.M.A. fait d'énormes bénéfices avec les remontées mécaniques et 70% du budget de la Commune provient des ARCS. Les U.S. les ont donc assignées et une expertise judiciaire est en cours.

Le Conseil Municipal a alors pris, le 25 Juin 2007, une délibération par laquelle il reprend le chemin principal qui part des BELLES-CHALLES-LAUZIERES, passe devant l'Hôtel du Golf, la NOVA, les

TOURNAVELLES et traverse CHARMETTOGER jusqu'aux AIGUILLES-GRIVES. Les autres chemins et places appartiennent à la S.M.A. ou aux Centres Commerciaux qui doivent donc en assurer l'entretien (et non les copropriétaires).

LA POSITION DES COMMERÇANTS DES ARCS:

Les commerces ont été attribués au départ à des solliciteurs en grande partie choisis par le système et qui n'avaient le plus souvent ni métier ni formation. Ils ont bénéficié d'avantages illégaux: paiements des charges largement différés et parfois irrécouvrables, eau chaude gratuite pendant des années pour certains, extension des commerces dans les réserves ou dans les vides sanitaires,...

En contrepartie, les commerçants ne tarissent donc pas d'éloges sur le système et de critiques sur l'U.P.D.A.

De plus, les prix pratiqués sont de 20% et plus qu'à BOURG-SAINT-MAURICE.

Tout ceci explique que les propriétaires ne peuvent compter sur les commerçants pour les aider dans les évolutions à mettre en oeuvre.

LA POSITION DE LA MAIRIE:

Jusqu'en 2001, la municipalité avait toujours soutenu aveuglément le système des ARCS et réciproquement, tout en ponctionnant un maximum de taxes et ne prenant pratiquement rien en charge concernant les ARCS.

En 2001, l'ancienne municipalité a été battue. La nouvelle municipalité a commencé son édilité en prétendant négocier, mais cela n'a été que simples paroles verbales. Notamment la gendarmerie, malgré les promesses, intervient peu efficacement ou pas du tout quand des groupes (amenés essentiellement par P & V) font du désordre sur la station.

Selon une expression consacrée, l'ancienne municipalité (et le système des ARCS) c'était: "paye et ferme ta g....".

La nouvelle municipalité c'est: "cause toujours et paye"!

L'AVENIR ET LES CONSÉQUENCES DE CES CHANGEMENTS:

Nous avons la satisfaction de voir que nos efforts sont reconnus par les propriétaires qui nous soutiennent de plus en plus et s'intéressent de plus en plus à la station (tous les ans, pour les vacances de la fin d'année, il y a un nombre important de propriétaires présents sur le site). La transformation des ARCS en station des propriétaires qui s'intéressent à son devenir et se libèrent de la tutelle des institutionnels est donc en train de se réaliser.

Ceci a eu des répercussions sur les prix de vente qui ont presque quadruplés en 5 ans.

Il restait à terminer les remises en ordre actuellement en cours: qualité de la clientèle (surveillance de l'éradication de la clientèle de groupes), remboursements des facturations trop élevées par la SATI, reprise de l'entretien par la S.M.A. et/ou la Commune de l'entretien des installations dans la station qui leur appartiennent toutes (cheminements, places, escaliers) et remboursements des montants qui nous avaient été faits payés illégalement.

Tout cela représente des Millions d'Euros, gain pour les propriétaires, pertes pour le « système des ARCS ». Ce système a évidemment réagi, mais est allé d'échec en échec :

1- La S.M.A., en voie de perdre toute prédominance sur la station, a parrainé (aidée par la Générale des Eaux, par PIERRE & VACANCES et, par AB-SERTI), la création en Août 2000 de l'Association 3A., composée essentiellement des défenseurs de l'ex SATI, destinée à combattre l'U.P.D.A.

Cette tentative a échoué, les partisans de ce retour au passé n'ont pas dépassé quelques dizaines : **Echec**.

2- P & V a à son tour, attaqué judiciairement l'U.P.A. en nous demandant des indemnités pour la perte des mandats perdus par la SATI. Elle a gagné en 1^{ère} instance et en appel en dissimulant des pièces ce que le tribunal a omis de prendre en compte, malgré nos preuves.

Ce jugement a donc été cassé sèchement et définitivement par la Cour de Cassation. **Echec**

3- La Mairie tente alors actuellement de mettre en place une Gouvernance (intitulée pompeusement « Esprit des ARCS » !!). Cette structure consisterait à noyer les copropriétés et les U.S. dans un ensemble qui regrouperait les centres commerciaux, les hôtels, la Mairie elle-même, la S.M.A., les immeubles sociaux, le golf, divers éléments hors des ARCS (COURBATON, des associations extérieures, etc...).

Les propriétaires y seraient statutairement minoritaires bien que majoritaires dans la station, Sous couvert de démocratie, cet ensemble permettrait de prendre des décisions en contradiction avec les souhaits des propriétaires.

Voir, le document ci-joint qui fait l'analyse de l'organisation de ce machin.

Or une Gouvernance est une association et n'a aucun statut légal lui permettant de prendre des décisions impératives. Ce ne sera donc qu'un centre de discorde destiné à utiliser le diviser pour régner (donner des avantages à certains pour être soutenus contre d'autres).

Nous avons donc refusé cette vessie qui veut faire croire qu'elle est une lanterne. Echech

4- A CHARMETTOGER, les hôtels et Résidences hôtelières (gérées par P & V) sont majoritaires. Elles ont fait élire un propriétaire, Mr. J.J. THIEBAUT, (qui voulait être Président à la place du Président) à la tête de cette U.S. immédiatement les trois plus grosses copropriétés sont sorties de l'U.S. et quatre autres tentent leur sortie. De plus, l'analyse des comptes démontre que les charges d'U.S. à payer par les copropriétés comportent des montants irrécouvrables et que si cette situation n'est pas assainie rapidement, l'U.S. serait en état de cessation de paiement avec possibilité de nomination d'un administrateur judiciaire. **Echech**

C'est la cohésion des propriétaires a réussi à faire plier le système, c'est pourquoi nous souhaitons que vous contribuiez, avec nous, à asseoir la prépondérance des propriétaires sur la station.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Président

La présentation de nos Objectifs en 1993

Vous êtes propriétaire aux ARCS, station que vous avez choisie pour son cadre, son site, son environnement, son architecture,... Mais, depuis plusieurs années, notre station préférée souffre de plusieurs maux:

- Une urbanisation poussée à l'extrême;
- Une fréquentation quantitative forte mais qualitativement excessivement faible, entraînant nuisances et détérioration de notre qualité de vie;
- Pas, ou très peu de tarifs préférentiels pour les propriétaires. Dans ces conditions, un séjour aux ARCS coûte parfois plus cher aux propriétaires qu'aux locataires;
- Un domaine skiable trop souvent saturé;
- Des charges de copropriétés et d'Union de Syndicats excessives;.....

Ce constat nous a conduit à créer une association de propriétaires, l'Union des Propriétaires pour la Défense des ARCS (U.P.D.A.), afin que nos intérêts, et donc ceux de la station, soient mieux pris en compte et défendus, à tous niveaux, car ce n'est qu'en nous unissant que nous serons défendus.

Si, comme nous, vous pensez qu'il faut agir pour:

- réduire les charges;
- privilégier la clientèle de qualité;
- maîtriser le développement immobilier
- faire respecter aux intervenants sur le site leurs engagements

Alors rejoignez-nous.