



ADRER

Association pour un développement réfléchi et équilibré du Rayol-Canadel

Rayol Park 83820 Rayol-Canadel sur Mer, www.adrer.fr

De la Villa Saint Jean à la Villa Douce La rocambolesque histoire de 20 ans de galère

Il est fréquent que des adhérents nous posent la question de savoir ce qu'était la Villa St Jean avant de devenir la Villa Douce. Dans cette Tribune "historienne" l'ADRER revient sur les péripéties qui ont présidé à une transition douloureuse mais qui en définitive s'est bien terminée. C'est grâce aux souvenirs rassemblés par un de nos adhérents qui, il y a 20 ans avait pris la tête d'une lutte, que cette Tribune a été rédigée.

I. Au commencement, une maison de retraite

A l'origine la villa St Jean était une maison de retraite pour des ecclésiastiques venus du nord de la France. Ils y séjournaient quelques semaines par an pour se ressourcer, se reposer et prier. Leur office quotidien était célébré dans le jardin où un autel était dressé face à la mer. Historiquement, le bâtiment appartenait à une association parisienne. En 1990, il change de mains pour devenir la propriété de "Bormes Immobilier". À partir de cette date, il se transforme en hôtel comme l'attestent les documents disponibles. Cet hôtel, dont le prix des chambres est assez modeste est exploité jusqu'à sa vente en 1996 à une structure lyonnaise, TPO Conseil, comportant un architecte et un partenaire spécialisé dans l'immobilier.

II. Rappels contextuels – La loi Perissol et les règles du POS

La loi Perissol (12 avril 1996) autorise un dispositif fiscalement avantageux pour les investisseurs privés dans l'immobilier. Il permet à des acheteurs modestes, de cumuler la récupération de la TVA sur le bien acquis, une réduction d'impôt sur plusieurs années et l'utilisation 3 semaines par an de leur appartement. Ce "produit" a connu un grand succès grâce à l'annonce d'une rentabilité élevée. Le succès est au rendez-vous s'il est garanti par un gestionnaire de résidence de tourisme professionnel, bien calé sur le plan européen avec une excellente réputation.

Sur la zone où se situe le bâtiment, le plan d'occupation du sol (POS) de la commune du Rayol autorise la possibilité d'hôtel avec des règles plus favorables que pour des habitations. La hauteur du bâtiment peut excéder par exception les 6.5m et aller jusqu'à 9m. Le coefficient d'occupation du sol (COS) peut aller jusqu'à 30% soit deux fois plus que pour une habitation. Dans le POS communal comme dans la quasi totalité des communes environnantes, la surface autorisée pour un hôtel est doublée par rapport à celle d'une "résidence de tourisme" considérée comme une habitation. Plus précisément, sur le terrain de la villa St Jean, une résidence de tourisme ne devrait pas dépasser 1000m² alors que pour un hôtel l'autorisation pourrait aller jusqu'à 2000 m².

Tout part d'une confusion, volontaire ou non, entre "hôtel" et "résidence de tourisme"

III. Printemps 1997 - Été 2001 - Du permis de construire à l'arrêt des travaux - Un permis de construire pour un hôtel... vendu comme appartements

Au printemps 1997, TPO Conseil dépose un permis de construire visant à la "réhabilitation, l'agrandissement et la modification d'un **Hôtel** existant". Le maire d'alors (Henri Paul Goy) précise que "le projet est strictement accordé pour la réalisation d'un hôtel ". Ce permis est accordé pour 21 chambres et 9 suites. Ces règles ne peuvent s'appliquer ni à une "**résidence hôtelière**" ni à une "**résidence de tourisme**" qui répondent à des règles identiques à celles des habitations.

En 1998 le bâtiment avec son permis de construire est revendu à la SCI La Corniche. Lors de la transaction le maire qui soupçonne un changement de destination, le permis pour un hôtel pourrait être détourné au profit d'un immeuble d'habitations, prend la précaution d'interroger la préfecture pour s'assurer de la conformité du permis. La réponse de la préfecture très ambiguë¹ conduit la municipalité à ne pas bouger.

Ces professionnels de l'immobilier entendent donc s'appuyer sur un permis de construire pour un hôtel de 2000 m², avec 19 chambres pour vendre 31 appartements. Un véritable détournement de procédure.

Dans la foulée, le notaire instrumentaire de l'opération immobilière n'hésite pas à rédiger des actes pour des ventes d'appartements alors qu'il ne peut ignorer qu'il ne peut s'agir que de chambres d'hôtel. Il va jusqu'à établir les divers documents nécessaires à un immeuble d'habitation: état descriptif de division, règlement de copropriété, document d'information qui précise que l'immeuble "est à usage d'hébergement hôtelier et répond aux normes techniques des résidences de tourisme".

Les travaux démarrent dès la fin de l'été 2000, et dans la foulée, la commercialisation en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). La plaquette commerciale de présentation du programme n'hésite pas, elle, à parler d'une résidence de tourisme....Les 30 appartements trouvent très vite acquéreurs de l'automne 2000 au printemps 2001. A cette heure, les travaux sont presque achevés.

En juin le maire nouvellement élu reçoit une demande de la part du promoteur visant à modifier la destination de l'immeuble de "hôtel" en "résidence hôtelière", un piège tendu par le demandeur qui suppose qu'entre les deux catégories la municipalité ne fera pas la différence...Erreur de calcul, l'adjoint chargé de l'urbanisme constate qu'il n'y a pas de conformité entre la réalisation effective et le permis de construire et qu'un changement de destination est en train de se réaliser "subrepticement", si bien que le 18 juillet 2001 le premier magistrat Anne Marie Coumarios ordonne l'arrêt immédiat des travaux. S'impliquant toujours en première ligne elle assumera sa responsabilité jusqu'au bout malgré les pressions du promoteur.

¹ Après Examen...il apparaît que l'autorisation que vous avez délivrée est tout à fait légale et qu'elle ne peut être retirée sur la base d'un procès d'intention. En ce qui concerne la destination prévue par le permis de construire, tant que le fonctionnement en hôtel sera reconnu, il ne pourra être dressé de procès-verbal pour infraction, Par contre dans le cas ou aucun accueil, ni service, tels que prévus en gestion hôtelière ne se ferait dans la résidence, il y aurait alors changement de destination et les dispositions de la zone UC du plan d'occupation des sols seraient effectivement violées. La commercialisation pour la vente d'appartements alors qu'il s'agit de chambres d'hôtels ne constitue pas en elle-même un élément pour justifier un arrêt des travaux. il conviendra de vérifier après achèvement des travaux que la destination à usage de résidence hôtelière avec les prestations liées à l'exploitation hôtelière (réception- services) est bien respectée".

L'arrêt des travaux va déjà impacter la société Eurogroup, futur exploitant/gestionnaire de cette résidence de tourisme qui va se trouver en difficulté. Elle a en effet loué pour les semaines estivales à venir les appartements et ne peut donc respecter ses engagements puisque les appartements d'une part ne seront pas réceptionnés, et que d'autre part l'arrêté municipal en interdit toute livraison...

IV. Été 2001 à Avril 2003 - De l'arrêt des travaux à la levée de son arrêté, les travaux vont ils redémarrer ?

Dans l'incapacité d'honorer ses contrats de réservation et de locations, Eurogroup doit faire face à plusieurs procès puisqu'au début de l'automne, les propriétaires sont informés de la future non-ouverture de la résidence. Le promoteur, la SCI La Corniche, affirme avoir respecté les dispositions légales et contractuelles, *"nous continuerons à les respecter" (31/8) "Nous vous informons que notre action judiciaire entreprise à l'encontre de la commune auprès du tribunal administratif doit amener prochainement à une décision judiciaire qui permettra la finition rapide du programme "*. En réalité ce promoteur est débouté de sa demande en référé.

Plusieurs propriétaires se regroupent autour d'un avocat et décident d'attaquer Eurogroup, mais cette demande pour le moins curieuse puisqu'Eurogroup n'est pour rien dans le projet immobilier est rejetée par le juge.

À l'automne, les copropriétaires parviennent à se rencontrer et en décembre, 28 d'entre eux (sur 30) se fédèrent au sein de l'Association Villa St Jean". En Avril 2003, l'association parvient à obtenir la levée de l'arrêté administratif des travaux, tous les intervenants acceptant de terminer et livrer l'immeuble dans sa destination d'origine, à savoir un hôtel de tourisme classé. On peut penser que les difficultés sont dépassées Pas encore.

V. Avril 2003 à Décembre 2004 - Le coup de force

La reprise des travaux se heurte au fait que le promoteur n'a plus de moyens financiers, les fonds versés par les acquéreurs se sont envolés, pourtant l'intégralité des appels de fond a été versée, et le promoteur va même jusqu'à exiger les 5% de retenue de garantie. Ce dernier avance alors l'idée que les victimes attaquent le notaire pour avoir failli à son devoir de conseil. Celui-ci réagit en proposant de participer à un tour de table auquel seraient conviés tous les acteurs concernés. Cela ne fonctionne pas.

Les acquéreurs spoliés décident de passer outre, et contact est pris directement avec l'assureur du notaire (MMA) pour une visite sur le site début 2004. La demande formulée est très simple, financer la fin des travaux afin de mettre au plus vite l'hôtel en conformité avec les règles présidant à celle d'une activité hôtelière aux fins d'exploitation. Les 28 propriétaires s'engageant en retour à ne pas rechercher la responsabilité du notaire. Sur le principe, le marché est conclu mais une difficulté subsiste, obtenir du promoteur une réception / livraison "en l'état".

Contrairement à ce que le bon sens supposerait cet arrangement proposé à la SCI la Corniche, qui n'exigeait de sa part aucune contribution financière, a été refusé, considérant qu'elle devait être indemnisée par son notaire du préjudice financier que ce dernier lui aurait fait subir !

Réunis en assemblée générale au mois d'octobre 2004, les propriétaires via leur association décident de prendre d'assaut la Villa St Jean pour la libérer et prendre possession de leur appartement. Le 28

octobre 14 lettres recommandées sont adressées au promoteur, précisant que les propriétaires ont mandaté le président de l'association pour prendre possession de leur appartement "en l'état", en faire un état des lieux précis, assurer sa surveillance et sa protection, faire réaliser par un mandataire les travaux de reprise, les finitions, et la mise en conformité, réceptionner, l'ouvrage et le mettre à la disposition du futur exploitant.

Le jeudi 28 octobre une délégation commando s'introduit dans le bâtiment. Le poste de garde débordé laisse pénétrer les propriétaires dès 14h 30.

VI. Début 2005 à Été 2007 - Découverte de malfaçons

La prise de possession des lieux permet de découvrir de très nombreuses malfaçons, des manques, des anomalies, des erreurs inacceptables. Il se dit alors qu'en définitive l'arrêt des travaux en 2001 aura été bénéfique.

L'association embauche des salariés pour quelques mois afin d'équiper en cloisons 12 appartements et effectuer les finitions avant la pose du carrelage. Si les travaux étaient réalisés à 98% selon le promoteur, il a fallu aux propriétaires mettre la main à la poche et acheter 600 m2 de carrelage et autant de faïence.

Toutefois, une sérieuse difficulté juridique survient, un permis de construire est indispensable pour achever les travaux en toute légalité, et l'association ne dispose pas de légitimité juridique pour l'obtenir, seul le promoteur la possède..., et ce dernier va faire pression pour que le permis soit refusé...

VII. Été 2007 à Fin 2009 - Liquidation du promoteur - huit copropriétaires font bande à part – refus d'un 3ème permis de construire

À l'automne 2007, il est décidé de confier à un architecte la mission de déposer un permis modificatif. Toutefois huit des membres de l'association s'écarterent du jeu collectif et décident de demander par voie de justice la **résolution** de la vente. Pour y aboutir ils doivent annuler le mandat qu'ils ont donné à l'association de signer un protocole avec l'assureur du notaire afin d'asseoir le financement de la fin des travaux.

Ainsi, se présentent deux "grappes" de 8 assignations chacune devant le TGI de Lyon, visant l'association via son président en exercice et à titre personnel le président lui même. L'association doit donc se défendre et prendre un avocat...

En 2008, le promoteur est mis en redressement judiciaire ce qui va s'avérer positif car vont apparaître de nouveaux acteurs, un administrateur judiciaire et un juge commissaire. Il est convenu que le permis modificatif sera déposé non pas par le syndic des propriétaires mais par l'administrateur judiciaire au nom de la SCI La Corniche. L'occasion pour le promoteur de retarder le processus de 3 mois en refusant au dernier moment de signer cette demande de permis, obligeant l'administrateur à demander les pleins pouvoirs au tribunal pour le signer seul.

Le 11 décembre, le permis est refusé pour une simple raison de procédure – l'habilitation du pétitionnaire n'est pas encore officialisée -. A la fin du printemps suivant, le promoteur est alors

déclaré officiellement en liquidation et une délégation de l'assureur entre en scène avec ses services spécialisés, immobilier et logistique et se fait fort d'obtenir le permis.

Un an passe les contacts se nouent entre tous les acteurs en vue de la réception en l'état des lots privatifs, le but est de régulariser la vente en l'état futur d'achèvement. On est en décembre 2009.

VIII. De 2010 à début 2012 - Apparition d'acteurs talentueux

Le liquidateur judiciaire qui n'a qu'un objectif: en finir avec ce dossier, propose de réceptionner "en l'état" les appartements. Au printemps 2010, l'assureur réapparaît avec un personnage qui apparaîtra plus tard comme une sorte de messie, animant avec conviction les nombreuses réunions organisées avec la mairie. C'est ainsi que le 1er février 2012, La mairie accorde un permis de construire pour: "Réhabilitation et mise en conformité d'un bâtiment existant en hôtel ".....

IX. Du début 2012 à février 2014 - Le permis de construire est accordé

C'est dans l'euphorie des copropriétaires que commence, puis se prolonge et se termine l'année 2012 après sept années d'incertitudes. D'autres événements marquent l'année. Les 8 "dissidents" ceux qui ont agi séparément pour obtenir l'annulation de vente sont "en ballottage favorable" au TGI de Lyon. Les caisses sont vides chez le promoteur en faillite mais l'assureur du notaire pourrait se substituer à ce dernier pour payer l'addition. L'affaire part en appel, et chez l'assureur, les têtes changent, ce qui ralentit le processus...

Un permis est alors obtenu pour réaliser la fin des travaux permettant l'ouverture et la mise en service de **l'hôtel** financé par l'assureur mais depuis quelques temps ce dernier reste silencieux, évoquant des difficultés juridiques récurrentes et, il est vrai, une absence de dialogue avec le liquidateur. Cette situation crée chez les propriétaires victimes une grande angoisse et les contacts qu'ils établissent avec le tribunal de commerce (compétent pour la liquidation) n'apportent rien. Ils se demandent si ce permis si long à obtenir va pouvoir un jour être mis en œuvre, et si les engagements pour financer les travaux seront respectés. Ils envisagent alors d'agir en justice à l'encontre de l'assureur mais ce dernier qui vient de prendre connaissance de la décision de la Cour d'appel confirmant le jugement du TGI, se voit présenter l'addition et envisage un pourvoi en cassation... En définitive il accepte d'indemniser les 8 copropriétaires dissidents, ce qui à l'évidence sert les intérêts des autres copropriétaires et, en fin 2013, l'assureur leur propose une nouvelle rencontre, celle-ci aura lieu février 2014.

X. Du 28.02.2014 au 20.08.2016 - Le bout du tunnel est visible

À l'entrevue du 28 février 2014 sont présents: l'assureur, son conseil, son inspecteur, le réassureur, son conseil, le conseil des propriétaires et quelques propriétaires. L'assureur informe qu'en raison des incertitudes qui pèsent lourdement sur ce dossier, il ne souhaite pas financer les travaux de finition et de mise en service de l'hôtel, devenu la propriété des acheteurs.

A ce stade il est permis d'imaginer que l'assureur prend conscience de s'être embarqué un peu vite dans la gestion d'un permis de construire. Il est condamné à indemniser les 8 dissidents, et faisant preuve d'un grand pragmatisme, propose d'étendre l'indemnisation à l'ensemble des 20 autres propriétaires par voie amiable, une vraie sortie par le haut.

Mais si l'assureur indemnise le préjudice et les diverses dépenses effectuées par les propriétaires, il ne devient pas pour autant propriétaire des appartements. L'assureur suggère de s'en "débarrasser"

par une résolution de la vente à l'amiable avec le liquidateur pour l'euro symbolique. Ainsi après rassemblement des nombreux documents nécessaires pour instruire tous les dossiers d'indemnisation individuelle, c'est au début 2015 que tous seront indemnisés.

On voit alors mal comment ce groupe de particuliers devenus propriétaires d'un **hôtel** pourrait se transformer en exploitant d'hôtel. L'unanimité se fait donc pour décider qu'aucun dans le groupe une fois indemnisé, n'envisage de réinvestir dans les équipements nécessaires à un hôtel. Il est préférable de trouver un repreneur, et sortir définitivement de cette affaire.

XI. Du 20.08.2016 au 23.05.2017 - Épilogue - De la Villa St Jean à la Villa Douce

Le groupe Sofiane, tenu par Philippe Saint-André, se porte acquéreur de chacun des lots de copropriété. Cette acquisition, à la base de toute l'opération a été d'une extrême complexité et même le jour de l'inauguration de la Villa Douce en 2017, 3 lots restaient encore à acquérir. C'est entre l'automne 2016 et jusqu'à la fin du printemps suivant, qu'une équipe s'est mise en place pour que se dévoile "La Villa Douce ". L'hôtel ouvre au public le 23 mai 2017. Le réalisateur concepteur du projet aura mis 8 mois pour mener à bien le chantier.

Laissons-lui la conclusion (extraits de l'allocution prononcée lors de l'inauguration) :

“Voilà c'est toute l'histoire de la villa St Jean, une maison de paix et de recueillement, de retraite paisible, qui s'est transformée en un champ de bataille humaine et juridique avant de redevenir un lieu de paix”.

Petit rappel pour les adhérents retardataires

“Sans vous on est rien avec vous nous sommes écoutés”

- **30.00€** par cotisant
- **40.00€** pour les couples

☐ Chèque à ADRER 5 le Rayol Park 83820 Rayol Canadel ☐ Virement à Société Générale BIC: SOGEFRPP- IBAN: FR76 3000 3021 0900 0372 6616 649