

PROPOSITION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ODALYS PORTE POUCHET PARIS 17.

- **COVID 1 (15 mars au 15 juin 2020): Franchise de 30% des loyers annuels 2020 (15% déduits de l'échéance du 1^{er} octobre, 15% déduits de l'échéance du 1^{er} janvier)**

Au regard de nos baux commerciaux, et du fait que la fermeture administrative opposée par Odalys ne soit pas nécessairement applicable à l'activité de notre résidence, le choix d'une fermeture n'engageait qu'Odalys, nous considérons les loyers de cette période comme dus.

Les copropriétaires que le Cabinet Gobert et Associés représente, sont conscients du caractère exceptionnel de la situation sanitaire et pour prouver leur solidarité sont disposés à accorder à Odalys un étalement du paiement de ces loyers dans leur totalité dès que l'activité d'exploitation de la Résidence située Porte Pouchet Paris 17, aura retrouvé un exercice plein et une exploitation normale. Nous sommes à l'écoute pour définir ensemble la durée de cet aménagement. Un taux d'intérêt standard sera défini en fonction de la durée de remboursement.

- **COVID 2 (31 octobre au 15 décembre 2020): Franchise de 12,3% des loyers annuels de l'exercice comptable 2021 (déduits de l'échéance du 1^{er} avril 2021)**

Pour la période COVID 2 les copropriétaires sont disposés à accepter l'abandon de leurs loyers pour la seule période de Novembre 2020 et procéder à un étalement des loyers dus pour le mois de décembre 2020 selon les conditions évoquées au point précédent.

- **COVID 3 (premier trimestre 2021): Franchise provisionnelle de 50% des loyers du premier trimestre 2021 (mise en place à compter du 1^{er} janvier 2021 et qui devrait être réajustés entre 90 et 100% en fin d'année calendaire 2021 si la reprise du CA et/ou les aides de l'Etat sont revues à la hausse [...])**

Contrairement au courrier de Monsieur Dussolier, la dernière présentation des mesures (franchises) appliquées sur le paiement de nos loyers sont contradictoires, alors que le courrier fait état du seul premier trimestre 2021, dans la présentation de Monsieur Kieffer du 10 mai 2021 il est fait référence au semestre 2021. Cette franchise de 50% sur les loyers 2021 n'est pas bornée dans le temps ce qui est inacceptable car illégale.

Alors qu'il n'y a aucune fermeture administrative imposée pour cette période, la mesure préventive visant à imputer les loyers de 50% est rejetée. Cela revient à faire porter des provisions pour risques sur les propriétaires qui rappelons-le sont les créanciers d'Odalys. Les loyers dus ne peuvent faire l'objet d'un étalement sans garantie qu'ils soient au final payés en totalité.

Il n'y aura aucune concession sur ces loyers alors que l'activité d'exploitation qui est certainement ralentie ne se trouvait pas empêchée. Il ne s'agit pas d'un effort de la part d'Odalys tel que cela a été présenté dans le courrier d'Odalys. Au contraire, cette « provision » de 50% des loyers s'apparente à

une franchise supplémentaire de 50% complètement arbitraire qui est appliquée sur le paiement de nos loyers sans aucune garantie du paiement du restant dû in fine.

Bien que nous ne soyons jamais consultés et qu'aucun dialogue n'a jusqu'à présent été initié par Odalys avant de nous faire des propositions concertées, nous sommes prêts à accepter à nouveau qu'un étalement de cette dette selon les mêmes conditions qu'aux points précédents soit convenu avec Odalys.

Comme pour nombres d'entre nous, nous avons contracté des prêts immobiliers afin de financer l'achat de nos appartements, biens qui permettent aujourd'hui à Odalys de générer des revenus et de se développer toujours et encore partout en France et en Espagne. Avec plus de 15 nouveaux projets de résidences étudiantes ou encore 3 nouvelles Résidences Prestiges à la montagne, le signal donné de la part d'Odalys n'est pas celui d'un groupe souffrant de trésorerie. Ceci est contradictoire par rapport aux difficultés que nous annoncent nos interlocuteurs pour payer nos loyers.

Comme toute dette doit être remboursée, nous proposons de convenir avec Odalys d'un échéancier pour le paiement de tous nos loyers à ce jour impayés en appliquant un taux d'intérêt moyen en vigueur selon la durée de cette avance de trésorerie.

- **Option envisageable pour certains propriétaires, la gratuité de séjours dans des résidences Odalys de vacance à la hauteur de leur effort sur les loyers**

Enfin, l'offre de Résidence de vacance dans le réseau Odalys en France et/ou à l'étranger est très fournie, aussi peut-il être envisagé pour certains propriétaires d'accepter un remboursement de leurs loyers en totalité sous forme de vouchers dans les Résidences de vacances en haute saison.

- **Syndic de Copropriété (SGIT) imposé sans possibilité de résilier leur mandat sous peine d'application de pénalités de la part d'Odalys**

A ce jour Odalys a procédé par décisions unilatérales et illégales. La réunion du 10/05/2021 avec M. Kieffer a été le premier échange que nous ayons pu avoir. Si et seulement si, Odalys s'accorde à discuter sur la base des propositions ci-dessus, nous demanderions que la résolution présentée à la prochaine AG de la résidence pour le renouvellement du Syndic limite le renouvellement du mandat à un an uniquement, afin de nous laisser le temps de la négociation.

Dans le cas contraire nous devons considérer qu'Odalys se soustrait à toute discussion et persiste dans une tentative de s'affranchir de ses créances vis-à-vis des copropriétaires. Nous n'aurions alors pas d'autres alternatives que d'engager des poursuites judiciaires.