

ADIP Association de Défense des Investisseurs Privés

Statuts

Association déclarée sous le régime de la loi du premier juillet 1901 et du décret du seize août 1901.
Approuvés par l'assemblée générale constitutive du 28 août 2018.

Préambule

En novembre 2016, un protocole d'accord a été signé entre Appart'City et un collectif d'avocats, initié par Maître Philip PECHAYRE.

Cet accord a permis d'éviter le dépôt de bilan de l'exploitant, la régularisation des arriérés de loyer et la reprise du paiement régulier des loyers de près de 6000 investisseurs grâce une série d'engagements réciproques négociés.

Cette démarche, s'appuyait sur le principe que **la sécurité des investisseurs repose notamment sur la bonne santé financière de leur résidence et le redressement du gestionnaire loueur.**

Il s'agissait de négocier pour trouver une solution durable assurant à la fois le paiement régulier des loyers aux investisseurs, un marché secondaire liquide et une rentabilité normale au gestionnaire.

Cet accord a donné naissance à un nouveau bail qui décrit un certain nombre de devoirs et d'obligations incombant aux deux parties, le gestionnaire loueur et les investisseurs, dans une logique de gagnant-gagnant.

Notre association a pour but principal d'assurer la promotion, l'aide à la négociation, l'élaboration, l'adaptation, et enfin le respect de ce type d'accord par les exploitants de résidences services.

Qu'apporte cette association et quelles sont ses actions ?

Beaucoup de résidences ont une association propre qui permet de mobiliser les investisseurs de leur résidence. ADIP permettra la mobilisation des représentants des résidences et l'échange entre eux.

ADIP permettra aussi aux investisseurs ayant signé un nouveau bail, mais dont la résidence ne comporte pas d'association ou de conseil syndical actif, ou qui sont minoritaires au sein de résidences « réfractaires (non signataires du nouveau bail) » d'être représentés et d'avoir accès aux informations et échanges.

ADIP accueillera tous les investisseurs de résidences services, qui adhèrent à la logique décrite dans ce préambule.

Pour cela, notre association créera et animera un ou plusieurs espaces d'échanges sécurisés sur internet.

ADIP s'inscrit clairement à l'écart des associations ou fédérations qui regroupent des investisseurs qui n'approuvent pas la recherche d'accords équilibrés avec les exploitants ou qui estiment que les baux sont des accords intangibles

ADIP Association de Défense des Investisseurs Privés

ARTICLE 1

Il est fondé entre les adhérents aux présents statuts une association régie par la loi du premier juillet 1901 et le décret du seize août 1902 ayant pour titre :

ADIP

(Association de Défense des Investisseurs Privés)

ARTICLE 2 – Objet – Durée

L'association ADIP a pour but de représenter et défendre les intérêts matériels et financiers, actuels et futurs, des investisseurs dans les résidences services qui y adhéreront soit individuellement, soit à travers la représentation de leur Résidence, tel que défini dans le règlement intérieur.

Elle a pour vocation de regrouper les investisseurs et leurs représentants afin:

- D'assurer la promotion, l'aide à la négociation, l'élaboration, l'adaptation, et enfin le respect du type d'accord décrit en préambule par les exploitants de résidences services.
- De fournir aux investisseurs, adhérents, présents et futurs, de l'information et des services spécifiques permettant de valoriser et de sécuriser au mieux leur investissement dans ce type de résidences avec services.
- De développer les relations et tous les contacts utiles avec les organes professionnels, les collectivités territoriales, les pouvoirs publics, et tous les élus parlementaires, sénatoriaux, régionaux, ou locaux afin de défendre et faire valoir auprès d'eux les intérêts des investisseurs dans ce type de résidences avec services.
- D'organiser la défense par tous moyens y compris judiciaires des intérêts des investisseurs en face de leur exploitant lorsque celui-ci refuse la recherche d'un accord équitable, ne respecte pas un accord précédemment signé, ou est défaillant.
- D'entreprendre toute activité, y compris à caractère économique, en lien avec ses objectifs et dans le respect de son caractère non lucratif.
- De diffuser les informations utiles et informer ses membres de leurs droits et de leurs intérêts ;
- De coordonner et relier entre elles les actions des adhérents tendant à garantir la reconnaissance et le respect de leurs droits et la défense de leurs intérêts et mener des actions groupées quand c'est possible, par tous les moyens (négociation et/ou action judiciaire) ;
- De désigner parmi les membres de l'Association, les candidats au **Groupe** ou **Comité de Suivi** des accords prévus dans le cadre des accords négociés;
- A défaut d'autre solution, de rechercher et présenter d'éventuels gestionnaires alternatifs, en cas de défaillance de celui en place, ou en cas de modifications unilatérales des termes des baux en cours.

Cette association permet de lever des fonds, financer et coordonner les différentes actions dont les actions judiciaires si nécessaire, pour la préservation et la défense commune des intérêts des Investisseurs membres de l'Association, et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.

Sa durée est illimitée.

ADIP Association de Défense des Investisseurs Privés

ARTICLE 3 – Siège social

Le siège social est fixé à Brest 29200.

ARTICLE 4 – Composition

L'association se compose de membres adhérents. Sont considérés comme tels ceux qui adhèrent aux présents statuts et dont la candidature est acceptée par le conseil d'administration. Ils s'engagent à payer la cotisation annuelle. Le règlement intérieur précisera les rôles et fonctions spécifiques que le Conseil d'Administration accordera à certains adhérents ou groupe d'adhérents.

L'association est organisée en trois « catégories » de membres actifs ou adhérents :

- Catégorie 1 : Composée de tous les investisseurs individuels, personne physique ou représentant de personne morale, qui bénéficieront d'une information accessible par les moyens de communication de l'Association (blog, Messagerie, Forum, ...), et d'une aide à la création d'une Association de Défense pour leur(s) Résidence(s) si c'est nécessaire ;
- Catégorie 2 : Constituée par les adhérents de la Catégorie 1 ayant un rôle de représentant des Résidences, Président du Conseil syndical, Président d'Association de la Résidence, ou élu par un Collectif représentant au moins 51% des investisseurs de la résidence. ;
- Catégorie 3 : Catégorie des experts : elle correspond au regroupement d'adhérents disposants de capacités utiles pour l'Association. Ces membres candidats à ce collège sont admis par « cooptation » par plus de la moitié des membres de la « Catégorie 2 ».

Sont membres actifs ceux qui répondent aux conditions stipulées dans le Règlement Intérieur et qui acquittent une cotisation annuelle en euros fixée chaque année par l'assemblée générale. Ne peuvent être membres actifs que des personnes investisseurs dans une Résidence avec Services.

En cas de mutation de l'appartement d'un des membres, l'acquéreur peut adhérer s'il le souhaite. Si le nouvel investisseur est une personne morale, le représentant éligible à l'Association sera désigné par le représentant de la personne morale, auprès du président de l'Association:-

ARTICLE 5 – Admission

Pour faire partie de l'association, il faut répondre aux conditions stipulées dans le Règlement Intérieur et être agréé par le Bureau de l'Association qui statue, lors de chacune de ses réunions, sur les demandes d'admission présentées.

ARTICLE 6 - Responsabilité des membres

Aucun membre de l'Association n'est personnellement responsable des engagements contractés par elle. Seul le patrimoine de l'Association répond de son engagement.

ARTICLE 7 – Radiation

La qualité de membre se perd par :

1 – La démission,

2 – Le décès,

3 – La radiation prononcée par le conseil d'administration pour non-paiement de la cotisation ou pour motif grave, le sociétaire ayant été invité par lettre recommandée à se présenter devant le bureau pour fournir des explications.

ADIP Association de Défense des Investisseurs Privés

ARTICLE 8 – Ressources

Pour faire face à ses besoins de fonctionnement, l'association dispose du montant des cotisations des membres définis à l'article 4 des présents statuts. Les cotisations sont fixées par l'Assemblée Générale.

Pour compléter ses ressources, l'association pourra :

- 1 - Assurer des services faisant l'objet de contrats ou de conventions ;
- 2 - Recevoir des dons manuels ;
- 3 - Recevoir toute somme provenant de ses activités et de ses services dans la limite des dispositions légales et réglementaires.
- 4 - Recevoir les ressources (dévolution) provenant de la dissolution d'associations poursuivant des buts similaires ou voisins

ARTICLE 9 – Conseil d'Administration

L'association est dirigée par un conseil de membres, élus pour trois ans par l'assemblée générale, renouvelable au tiers avec la possibilité chaque année d'ouvrir la candidature à rejoindre le bureau par tout membre volontaire. Les membres sont rééligibles.

Les modalités d'élection et de renouvellement sont précisées dans le règlement intérieur.

Le conseil d'administration choisit parmi ses membres, au scrutin secret, un bureau composé de :

- 1 – Un président
- 2 – Un vice-président
- 2 – Un secrétaire (et un secrétaire adjoint)
- 3 – Un trésorier (et un trésorier adjoint).

Les conditions d'élection, réélection et durée de mandat des membres du Bureau sont précisées dans le règlement intérieur.

Le Bureau peut inviter à ses réunions toute personne de son choix sans que cette dernière puisse participer aux votes.

En cas de vacances, le conseil pourvoit provisoirement au remplacement de ses membres. Il est procédé à leur remplacement définitif par la plus prochaine assemblée générale. Les pouvoirs des membres ainsi élus prennent fin à l'époque ou devrait normalement expirer le mandat des membres remplacés.

ARTICLE 10 – Réunion du conseil d'administration

Le conseil d'administration se réunit une fois au moins tous les ans sur convocation du président, ou sur demande du quart de ses membres.

Les décisions sont prises à la majorité des voix ; en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Tout membre du conseil qui, sans excuse, n'aura pas assisté à trois réunions consécutives, pourra être considéré comme démissionnaire.

Nul ne peut faire partie du conseil s'il n'est pas majeur.

ARTICLE 11 – Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire comprend tous les membres de l'association, à jour de leur cotisation.

Ceux-ci peuvent se faire représenter par un autre membre de l'association faisant partie de l'Assemblée Générale.

Elle se réunit une fois par an. Tous les moyens modernes électroniques ou médiatiques peuvent être utilisés pour sa convocation et son déroulement (courriel, visioconférence, vote électronique, ...).

ADIP Association de Défense des Investisseurs Privés

Elle est convoquée 30 jours avant la date fixée à la diligence du président de l'association. L'ordre du jour est indiqué sur les convocations.

Le président, assisté des membres du conseil d'administration, préside l'assemblée et expose la situation morale de l'association.

Le trésorier rend compte de sa gestion et soumet le bilan à l'approbation de l'assemblée.

Il est procédé, après épuisement de l'ordre du jour, au remplacement, au scrutin secret, des membres du conseil d'administration, si nécessaire.

Ne devront être traitées, lors de l'assemblée générale, que les questions soumises à l'ordre du jour.

ARTICLE 12 – Assemblée générale extraordinaire

Si besoin est, ou sur la demande de la moitié plus un des membres de l'association, le président convoque une assemblée générale extraordinaire, suivant les modalités prévues par l'article 11.

ARTICLE 13 – Quorum

L'Assemblée Générale peut délibérer valablement, quel que soit le nombre de membres présents ou représentés. Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés à l'Assemblée.

ARTICLE 14 – Comptabilité

Il est tenu au minimum au jour le jour une comptabilité-deniers par recettes et par dépenses et, s'il y a lieu, une comptabilité matières.

Le contrôle de la comptabilité et les éventuelles obligations fiscales pourraient être confiés à un expert-comptable qui sera alors tenu d'établir des documents comptables complets.

ARTICLE 15 – Changements, modifications et dissolution

Le président doit faire connaître dans les trois mois, à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a son siège social, tous les changements survenus dans l'administration ou la direction de l'association ainsi que toutes les modifications apportées à ses statuts.

Ces modifications et changements sont, en outre, consignés sur un registre coté.

En cas de dissolution prononcée par les deux tiers au moins des membres présents à l'assemblée générale, un ou plusieurs liquidateurs sont nommés par celle-ci. L'actif net est attribué à une ou plusieurs associations déclarées, à toutes autres personnes morales de droit privé (société, syndicat, groupement d'intérêt économique ...) ou de droit public (collectivité publique, établissement public ...).

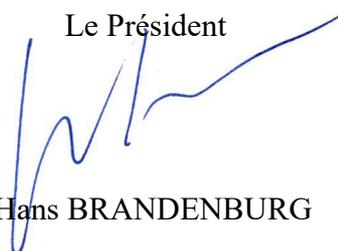
ARTICLE 16 – Règlement intérieur

Un règlement intérieur est établi par le conseil d'administration qui le fait approuver par l'assemblée générale.

Ce règlement éventuel est destiné à fixer les divers points non prévus par les statuts, notamment ceux qui ont trait à l'administration interne de l'association.

A PARIS LE 28 AOUT 2018

Le Président



Hans BRANDENBURG

La Trésorière



Claudine HAAS