

- Conseils et aide pour obtenir du gestionnaire les comptes annuels de la résidence (art L321-2 du code du tourisme). La loi oblige le gestionnaire à tenir des comptes détaillés de la résidence et de les fournir aux copropriétaires bailleurs. Il arrive régulièrement que le gestionnaire refuse de communiquer ces comptes. Ceci maintient le copropriétaire dans l'ignorance. Or, ces informations sont nécessaires, en particulier lorsque des baisses de loyers sont demandées.

**En résumé, il est important pour vous de constituer une association de copropriétaires. Vous pourrez, ensuite, adhérer à la FNAPRT. Cela permettra de renforcer la FNAPRT dans la défense de vos intérêts, cela vous permettra de participer aux débats et de soumettre à la communauté de la FNAPRT vos problèmes.**

Par la suite, le fait d'être constitué en association de copropriétaires vous permettra de souscrire à l'UNPI13 afin de disposer de conseils individualisés, de l'analyse des comptes de la copropriété, des démarches afin d'obtenir les comptes du gestionnaire, ou encore d'expertise foncière sur la situation de votre résidence (un devis sera fait avant tout déplacement).

Enfin, le statut d'adhérent à la FNAPRT est un prérequis pour souscrire à l'UNPI 13.

### **Si vous êtes isolé, adhérez à l'APRT,**

Si vous êtes isolé en attendant de créer votre association, vous pouvez, également adhérer temporairement à l'association des propriétaires individuels, créée par la FNAPRT et présidée par Christine Lorenzini. ([christine.lorenzini@neuf.fr](mailto:christine.lorenzini@neuf.fr))

**Pour plus de renseignements, n'hésitez pas à contacter la FNAPRT : [contact@fnaprt.com](mailto:contact@fnaprt.com)**

**Tél : 09 73 12 79 94**

*Présidente*, Christine LORENZINI

[christine.lorenzini@neuf.fr](mailto:christine.lorenzini@neuf.fr)

*Vice-président*, Didier MEHL

[didier.mehl@gmail.com](mailto:didier.mehl@gmail.com)

*Trésorier*, Didier MEHL,

[didier.mehl@gmail.com](mailto:didier.mehl@gmail.com)

**TARIF FNAPRT : droit d'entrée 50 €  
+ Cotisation annuelle 200 €**



**FNAPRT : 7 rue Lafon – 13006 Marseille – 09 73 12 79 94  
[contact@fnaprt.com](mailto:contact@fnaprt.com) – <http://www.fnaprt.com/>**



**Fédération Nationale des Associations  
de Propriétaires de Résidences de Tourisme  
et de Résidences Gérées**

La FNAPRT, association loi 1901, créée le 12 janvier 2013, a pour but d'aider les associations de copropriétaires en Résidences de Tourisme et résidences gérées. Elle compte désormais plus de 120 associations représentant plus de 11 000 propriétaires. Elle a pour objectif de les rassembler, de répondre à leurs questions ou problèmes, de les soutenir dans leurs difficultés.

La FNAPRT a en effet pour but de protéger les copropriétaires en résidences gérées. Elle agit suivant 2 axes différents :

- La compréhension du système révèle que l'arsenal de textes législatifs est très favorable aux gestionnaires et les groupes auxquels ils appartiennent : les baux commerciaux protègent le locataire, la fiscalité est un outil permettant de vendre des biens au-dessus de leur valeur, puis elle devient un moyen de pression pour obtenir des baisses de loyer. De ce fait, la FNAPRT exerce une action de lobbying auprès des pouvoirs publics et de la presse. Il s'agit de sensibiliser le public à ces difficultés réelles qui entraînent chaque année des centaines de faillites et des drames personnels. Il s'agit de modifier les textes de loi afin de prévenir ces abus et ces dérives. Depuis 2013, la FNAPRT travaille dans ce sens. Elle est, aujourd'hui, pleinement reconnue par les pouvoirs

publics et participe, à ce titre, à plusieurs chantiers législatifs avec le ministère du tourisme, le ministère des finances et la DGCCRF. Elle rencontre régulièrement nos élus nationaux ou régionaux.

- La **FNAPRT** propose à ses adhérents des services afin de mieux assurer leur défense.

### Pourquoi faut-il créer une association de copropriétaires ?

Il faut comprendre que votre situation est différente de celle d'un propriétaire classique en bien diffus. En effet, l'existence d'un gestionnaire, gérant via un bail commercial, une grande partie des lots et utilisant les parties communes, aux fins d'exercer son activité, place l'ensemble des copropriétaires en situation de « solidarité forcée ».

Par exemple, si un gestionnaire demande aux bailleurs une baisse de loyer et que seule la moitié des bailleurs accepte :

- Qu'advient-il des parties communes : qui en paiera l'entretien ? Les parties communes appartenant à tous les copropriétaires, que leur bien soit géré ou non par le gestionnaire, il doit y avoir un minimum de cohésion parmi les copropriétaires.

- Si la moitié de la résidence (représentant la moitié des propriétaires) n'est plus gérée et que la résidence perd son classement, qu'advient-il des avantages fiscaux ?

- Que se passera-t-il si un gestionnaire quitte la résidence mais est propriétaire du local d'accueil ou de la piscine ?

Autre exemple, on constate régulièrement des dérives dans la façon dont est gérée la copropriété, le syndicat de copropriété étant souvent très lié au gestionnaire. Souvent, des dépenses exagérées de copropriété payées par le gestionnaire sont à l'origine de prétendues difficultés du gestionnaire qui justifie ainsi les baisses de loyer demandées.



### A quoi sert cette association ?

On constate que les résidences sans association de copropriétaires sont, et de loin, les plus vulnérables face au gestionnaire qui a plus de facilité de diviser pour mieux régner.

Une association permet aux copropriétaires de communiquer, de réfléchir ensemble, de prendre des décisions dans l'intérêt des copropriétaires. Soyez conscients qu'en tant que copropriétaires vous avez très probablement des intérêts communs : préservation de la valeur de votre patrimoine, maintien des avantages fiscaux, obtention d'une bonne rentabilité. Le gestionnaire lui a intérêt à baisser les loyers de toute la résidence, s'il sent que la résidence vieillit, il peut être tenté d'en lancer une autre neuve à côté de la vôtre qu'il délaissera le moment venu.

Le fait d'être en association permet également d'adhérer à la **FNAPRT** et bénéficier de ses services.

En attendant que votre association soit créée, les propriétaires isolés peuvent adhérer à l'**APRT**, association de propriétaires en résidence de tourisme dont l'association de copropriétaires n'a pas encore été constituée.

L'**APRT** est adhérente de la **FNAPRT**, ce qui permet aux propriétaires isolés de bénéficier de conseils individualisés.

### Qu'est-ce que le partenariat FNAPRT-UNPI 13 ?



L'UNPI 13 dispose des ressources et compétences pour dispenser des conseils juridiques et suivre le cas de chaque résidence, avec des avocats et juristes formés maintenant à la problématique des résidences gérées, des notaires, des spécialistes en copropriété... Les associations adhérentes de la **FNAPRT** peuvent désormais souscrire à l'UNPI 13, moyennant une cotisation de 160 € + 4 €/lot composant la copropriété. Grâce au partenariat **FNAPRT** /UNPI13 le droit d'entrée à l'UNPI13 est offert aux associations adhérentes à la **FNAPRT**. Chaque association adhérente de la **FNAPRT** pourra poser toutes les questions relatives à sa problématique, disposer de conseils individualisés, lettres types, informations sur la procédure à suivre en cas de loyers impayés par exemple.

#### **Renseignements complémentaires :**

**UNPI 13** : 04 91 00 31 65 – 09 73 12 79 94 [www.unpi13.org](http://www.unpi13.org)

L'UNPI, c'est + 250 000 adhérents dans toute la France. 120 chambres réparties sur tout le territoire pour aider les propriétaires ou copropriétaires.

Une revue : 25 millions de propriétaires. 25€/an tarif adhérents

### La souscription à l'UNPI 13, c'est aussi, la possibilité de souscrire aux services suivants

- Analyse des comptes du syndicat de copropriété avec production d'un rapport. Cela permet de détecter des éventuelles anomalies au niveau des comptes de copropriété et de poser les bonnes questions. Un devis sera établi préalablement à toute intervention.

- Bien souvent, lors de l'acquisition, le propriétaire, signe une procuration au gestionnaire pour qu'il le représente aux Assemblées Générales de Copropriété. Ce faisant, il perd la possibilité de donner son avis, de maîtriser ses dépenses et ses engagements. Avec le service proposé par l'UNPI 13, il pourra avoir des renseignements.