

Nous avons vécu une année 2020 incroyable à plus d'un titre, rythmée par les confinements, les fermetures de l'horeca et les limitations de déplacements en tous genres.

Dans ce contexte de crise sanitaire, nous serions déjà très heureux de vous trouver tous en bonne santé en cette période traditionnelle de vœux.

Nous espérons que la joie de vivre coutumière et l'ambiance conviviale retrouveront leurs droits dans nos domaines en cette année 21.

Votre Conseil Syndical vous souhaite santé, joie, bonheur et prospérité !



1. Rupture des négociations !

Après de nombreux échanges d'informations, rencontres et vidéoconférences, le Conseil Syndical et les représentants du groupe Lamy sont arrivés à la conclusion qu'il sera impossible de trouver un accord dans le cadre des négociations relatives à la vente des espaces ludiques des Tamaris et Portes du Soleil.

Fin octobre, l'ASL a rencontré une dernière fois les représentants du groupe Lamy pour remettre une offre qui reposait sur trois éléments majeurs :

- a. La valeur de notre expertise immobilière, à savoir 4.500.000 € ;
- b. Une augmentation limitée des charges annuelles ;
- c. L'assurance juridique d'un montage financier en marge de l'ASL.

Plusieurs vidéoconférences ont été organisées entre cette date et la rédaction de cette newsletter.

Nous avons très vite compris qu'un accord serait impossible à conclure tant les positions des uns et des autres étaient éloignées. Il nous est interdit de vous dévoiler toutes les données chiffrées des propositions sur la table en raison de la clause de confidentialité qui nous lie toujours vis-à-vis de tiers dans le cadre d'une prochaine négociation.

Néanmoins, nous devons vous informer des points de rupture suivants :

- Tant les deux positions de départ que celles de rupture de chacun ne laissent aucune place à une plage financière commune dans laquelle un accord aurait pu être conclu.
Ce très large écart était inconciliable aux yeux de tous.
- Pour couvrir les frais d'emprunt et d'exploitation liées aux espaces à acquérir, les charges annuelles actuelles auraient pour le moins doublé et dépassé largement les 2.500 € par lot et par an, et ce, pour une durée de 15 ans.

Nous avons envisagé de créer une société commerciale en marge de l'ASL. Celle-ci aurait pu se charger des locations saisonnières et exploiter les espaces ludiques tout en assurant des revenus locatifs ou financiers à l'ASL.

La société d'avocats, consultée pour encadrer cet aspect du projet (filiale juridique du Groupe Deloitte), nous a clairement démontré que cette solution est totalement impossible à mettre en place par une ASL. Une ASL ne peut avoir de lien financier avec une société tierce ni louer ses biens à celle-ci. Aucun texte légal ni aucune jurisprudence n'existe pour permettre cette solution.

De surcroît, la mise à disposition gratuite de nos installations, en contrepartie de services comme les animations ou la sécurité, pouvait être requalifiée en un bail commercial. Ceci exposerait l'ASL à d'importants redressements fiscaux.

Les représentants du Groupe Lamy ont longuement tenté de nous convaincre que des charges annuelles par lot aux alentours des 2.500€ pourrait être supportée par une majorité de propriétaires.

Les nombreux échos récoltés sur un plafond acceptable de charges ainsi que l'impossibilité juridique d'organiser une collaboration avec une société de locations et/ou d'animations saisonnières nous ont motivé à stopper les négociations.

Nous avons définitivement estimé que nous ne pouvons pas nous engager outre mesure dans un projet très onéreux qui ne présenterait pas toutes les garanties juridiques, financières et fiscales.

Dans tous les cas de figure, la décision finale appartient à l'assemblée générale. La question du rachat sera donc posée clairement aux propriétaires dès que possible.

Nous mettons tout en œuvre pour organiser cette assemblée dans les meilleurs délais mais en tenant compte des strictes mesures sanitaires.

Il est fort probable que le groupe Lamy entame des négociations avec un groupe externe. Nous restons attentifs à ce sujet et avons entamé les réflexions pour défendre l'intérêt de tous les propriétaires face à de nouveaux acquéreurs.

2. Organisation de l'assemblée générale

Nous croisons les doigts afin de pouvoir organiser notre assemblée générale dans les meilleures conditions malgré les restrictions sanitaires liées au Covid. Néanmoins, au vu des dernières mesures de confinement, il sera impossible de l'organiser avant les vacances belges de Pâques.

En effet, l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 relative à l'état d'urgence de la crise sanitaire et la gestion de celle-ci a été prorogée jusqu'au 1 avril 21.

Nous tenterons, une fois de plus, de réserver le théâtre de l'Ardillon à Vias, celui-ci pouvant accueillir +/- 250 à 300 personnes en mode Covid.

3. Comptes 19/20 et budget 20/21

En attendant de pouvoir vous les présenter en détail, vous trouverez, sur le site de l'ASL, les comptes 19/20 et la proposition de budget 20/21. Ceux-ci seront évidemment soumis au vote pour approbation lors de l'AG. En attendant, le conseil syndical gère les domaines en affaires courantes.

Comme mentionné dans la dernière newsletter, nous proposerons un budget débouchant sur des charges de 1.300 €. Cette augmentation est justifiée par l'indexation des frais (notamment la facture liée à la convention piscines), l'intégration de l'abonnement internet, mais aussi la volonté d'améliorer le fonctionnement des domaines (portail PDS, signalisation, arrosage automatique en remplacement d'un arrosage

manuel ou bien encore une éventuelle augmentation du budget sécurité en haute saison).

Pour rappel, nous paierons les 200 € pour la fibre la dernière fois au courant de cet exercice.

Toute question relative à ce sujet sera débattue en assemblée générale.

Nous profitons de l'occasion pour rappeler le paiement de l'appel provisionnel et prévisionnel de 1.200 € et de la facture d'eau, pour ceux qui ne l'auraient pas encore réalisé.

Suite à un problème survenu lors de la réception du mail contenant la facture d'eau, certains destinataires ont reçu un mail vide. Ceux qui n'auraient pas reçu l'un ou l'autre de ces documents peuvent les demander via l'adresse courriel de notre secrétaire : secrtaire@asltps.eu

4. Évaluation de la saison estivale et paiement de la facture

Comme signalé lors du dernier courrier, nous avons interpellé la société TGA sur les nombreux manquements et dysfonctionnements constatés en période estivale.

TGA vient de contester vivement les manquements relatés signalant l'absence totale de réaction de propriétaires en direct chez eux. Ils avancent également un indice de satisfaction important dans leur enquête auprès de leurs locataires comme argument contradictoire.

Votre Conseil Syndical a décidé de retenir le solde de 20 % de la facturation annuelle.

Nous vous tiendrons informés de la suite donnée à cette affaire. Nous pourrions éventuellement vous demander de confirmer vos nombreux témoignages envoyés en direct à l'ASL.

5. Enquête sur le rachat des domaines en octobre

Nous avons dépouillé 365 réponses à notre enquête. Ce résultat est exceptionnel et montre votre motivation à participer à la vie de nos domaines.

Les conclusions tirées ont constitué une source importante d'informations pour affiner notre position dans la négociation.

Comme les négociations sont définitivement rompues, les résultats sont malheureusement devenus caducs mais ne sont pas définitivement perdus. Ces remarques et suggestions nous serviront pour établir les projets futurs à envisager pour assurer la pérennité de nos domaines et en améliorer le fonctionnement.

Nous tenons à remercier tous les propriétaires qui nous ont aidé dans ces démarches, que ce soit par la participation à l'enquête ou aux divers groupes de travail.

6. Divers

a. Dégradations de chaussées à cause de racines des rues adjacentes

Nous avons deux dossiers ouverts de soulèvement de chaussées, un avec un propriétaire privé du Boulevard des Dunes, l'autre avec la Mairie de Portiragnes.

Si le dossier privé doit obligatoirement passer par le médiateur du Tribunal de Béziers, la Mairie de Portiragnes a mandaté un cabinet d'expertises pour évaluer les dégâts.

Nous vous tiendrons informés de l'évolution de ces dossiers.

b. Portail pour véhicules des Portes du Soleil

La réparation de la borne traîne en raison de la complexité du dossier d'assurances, concernant trois compagnies différentes.

Nous ne pouvons avancer dans les travaux par crainte de perdre le bénéfice de l'intervention complète des assureurs tiers en raison d'un litige avec une des parties.

Vu les pannes récurrentes à ce portail, nous avons décidé de procéder au remplacement de la partie pivotante pour assurer la sécurité à ce point d'entrée.

Nous terminons par l'espoir d'éviter une année 21

comme ceci 🙌



Vous avez des remarques ou des questions

info@asltps.eu

Votre Conseil Syndical

Président : Jean Marie GODEFROID

Vice-Président : Freddy DERBAIX

Secrétaire : Carlos URBANO

Trésorier : Philippe HASTIR

Relations : Bénédicte ISTACE

Technique : Laurent MORELLE

Administratrice : Jeannine MARIUS

<https://asltps.eu/> Notre équipe