

Sitzungsprotokoll von der aussergewöhnlichen Generalversammlung von der FVV (=ASL) „Les Tamaris“ und „Les Portes du Soleil“, die am 04. Juni 2015 in der Mehrzweckhalle von Portiragnes abgehalten wurde

1) Empfang: unter der Aufsicht von Herrn Jean-Marie GODEFROID (PSJ13) wurde die Anwesenheitskontrolle sowie die Überprüfung der Vollmachten (Mandate) durch die 10 sich freiwillig gemeldeten Mitglieder der F.V.V. (=ASL) auf 5 Tische verteilt. Die dafür ausgedruckten Listen sind nach Namen sortiert. Die anwesenden und vertretenen Personen wurden in den Listen eingetragen, und nach Unterzeichnung, wurden die Stimmzettel mittels eines Stempels für gültig erklärt.

Zu bemerken ist, dass einige Wahlkandidaten von einem Gerichtsvollzieher vom Kabinett Bonnet-Lacoste-Dalmier begleitet waren. Ein Antrag für die Ernennung beim Amtsgericht, rechtfertigt die Anwesenheit eines Gerichtsvollziehers, der durch die Herren Wilkin, Dufrasne, Stordeur und Walheer hinzugerufen wurde.

Vor Eröffnung der Sitzung, machte sich unser Vize-Präsident, Herr DERBAIX zum Sprachrohr für die Gemeindeverwaltung – die uns diesen Saal unentgeltlich zur Verfügung stellte – um auf die Problematik der Kurtaxen bei Vermietungen, sowie deren Zahlungsart hinzuweisen. Die zu zahlende Kurtaxe ist pro Übernachtung und pro Person (über 18 Jahre) entweder im Fremdenverkehrsbüro oder im Empfangsbüro Tamaris zu begleichen. Nähere Informationen und das dafür benötigte Formular ist auf unsere Web-Site verfügbar:

<http://www.asltps.eu/upload/Mairie%202015%20taxe%20s%c3%a9jour.pdf>

Der Präsident, Jean-François DUCHENNE eröffnete die Sitzung um 10Uhr15.

2) Vor Beginn der Sitzung würdigte Herr DUCHENNE, zusammen mit allen Anwesenden, unseren, am 26. April in Charleroi verstorbenen Präsidenten Jean-Claude OLIO. Herr OLIO hat 7 Jahre lang den Vorsitz des Verwaltungsrats von unserer FVV geführt.

3) Die Sitzung wurde eröffnet im Beisein von den 7 Mitgliedern des Verwaltungsrats, sowie von Herrn Pierre CHABBERT, Vertreter des Wirtschaftsprüfers FL AUDIT, wie auch von unserer Anwältin, Frau Marie-José GARCIA.

Zur Sitzung waren auch die Herren Jordane und Joan LAMY, Verwalter und bevollmächtigte Vertreter von T.G.A., zugelassen und anwesend.

Herr Roland VAN ASBROECK wurde als Sitzungs-Sekretär ernannt.

4) Vorstellung vom neuen Verwaltungsbüro und von den Verwaltern

Präsident	Jean-François DUCHENNE
Vize-Präsident	Freddy DERBAIX
Sekretär	Roland VAN ASBROECK
Kassenwart	Nicole VANDEBROECK
Verwalter	Jean LIEBEN Philippe HASTIR Serge VAN DER EECKEN, erster abgerufener Reservekandidat

5) So wie ihm soeben mitgeteilt wurde, kündigte Herr DUCHENNE die Anzahl der anwesenden oder vertretenen Personen an: 156 anwesende und 552 vertretene; also 708 von 790 einberufenen Losen.

6) Herr DUCHENNE fuhr fort, und stellte das Projekt für die Schwimmbäder in unseren Domänen vor

6.1) Warum eine aussergewöhnliche Generalversammlung?

Die zu spät von T.G.A. beschlossene Nutzungsvorschrift 2015 für die Spiel- und Badeanlagen hat zu heftigen Diskussionen in den Domänen geführt. Die Mehrheit hat eine Vermittlung durch den Verwaltungsrat (der als Sprecher für alle Besitzer auftritt) gewünscht. Die verschiedenen Fälle sind dabei zu berücksichtigen:

- Die, die nicht vermieten
- Die, welche vermieten:
 - * mit einem Vermietungs-Abkommen mit einer Gesellschaft
 - * ohne Vermietungs-Abkommen
- Diejenigen, die die Bäder nicht benutzen, und die anderen ...

6.2) Der Sachverhalt

Ursprünglich war, in den Verkaufsakten von den Losen, die Rede von gewöhnlichen Lasten, Sonderlasten und „Schwimmbadlasten“. Diese Regeln und Verpflichtungen wurden in der Verkaufsordnung festgelegt. Am 29. November 1994 wurden sie beim Notar, Herrn VERNIERE registriert, mit, unter anderem „die Bestimmung der Art der Lasten, wie auch die Summe von den gewöhnlichen, besonderen und aussergewöhnlichen Lasten“.

Ein Urteil vom Amtsgericht in Béziers hat die Abtretung der gemeinsamen Partien an eine FVV vorgeschrieben (6. Januar 1997), wogegen das gleiche Gericht bestätigte, dass die kommerziell benutzten Partien ein Eigentum von den Gesellschaften LAMY Sarl und T.G.A. Sarl sei. Seit der Gründung von der F.V.V. wurde in den meisten Verkaufsakten nur noch die interne Funktionsordnung von dieser F.V.V. erwähnt.

Anlässlich der Domänenverwaltung durch den gerichtlich eingesetzten Verwalter, betrogen die Lasten ungefähr 900 € pro Jahr, aber mit wenigen Ergebnissen: die Domänen wurden verwahrlost und keine Verbesserung in den Schwimmbädern.

Die heute an die FVV zu zahlenden Lasten sind inzwischen auf 500€ pro Jahr gesunken, jedoch mit sehr starken Verbesserungen in den Domänen; wogegen die Lasten für die Schwimmbäder durch TGA kassiert wurden.

6.3) Warum die Lasten zusammenlegen?

Wir alle leben im gleichen umschlossenen Komplex und fast alle Besitzer benutzen die Spiel- oder Badeanlagen. Die Lose von T.G.A. und von LAMY SARL zahlen die von der FVV geforderten Lasten, sowie die Zinsen für die Besitztümer von den Eigentümern und von den zu ihnen gehörenden Handelsgesellschaften.

Der Verwaltungsrat hat es sich zur Aufgabe gemacht, um die Besitzer wie auch TGA zu treffen, mit ihnen zu diskutieren, und um sie zu verstehen. Dies um eine „Win-Win“-Lösung zu finden, bei der alle Parteien gewinnen würden.

Die Hausbesitzer wünschen sich, dass der Wert ihrer Lose sowie die Vermietungsmöglichkeiten zunehmen werden; wogegen der Eigentümer von den Spiel- und Badeanlagen wünscht, dass er für seine Dienstleistungen entlohnt wird, sowohl von den Eigentümern wie auch von den Mietern, die diese Anlagen benutzen.

Die „wilden“ Vermietungen, bei denen die kostenlose Nutzung der Spiel- und Badeanlagen angeboten werden, können nicht mehr geduldet werden, sei es von einem „moralischen“ Standpunkt aus, aber auch aus wirtschaftlicher Sicht. Denn dadurch wird die Konkurrenz verfälscht und die Preise nach unten gedrückt, was wiederum andere Besitzer benachteiligt.

6.4) Vorstellung des Projekts durch TGA

Herr Jordane LAMY erklärte, dass er und sein Bruder Joan (die beiden sind Verwalter) schrittweise die Verwaltung von den verschiedenen Einheiten von der LAMY-Gruppe übernommen haben. Dazu gehört auch TGA. TGA kümmert sich um mehrere Einheiten, wozu auch Portiragnes gehört. Portiragnes ist eine defizitäre Einheit, welche 5% vom Gesamtumsatz ausmacht. Zuerst wurden andere Einheiten in Angriff genommen, aber jetzt hat die Stunde für Portiragnes geschlagen.

Er stellte die neue Mannschaft in den Domänen von Tamaris und Portes du Soleil vor:

- Geoffrey für den technischen Teil, die Wartung und die Sauberkeit,
- Nancy im Empfangsbüro.

Mit einem einladenden Lächeln will diese Mannschaft ein neues Leben einhauchen.

Das Projekt von den Schwimmbädern wurde schon vor mehreren Jahren ausgearbeitet. Ähnliche Investitionen wurden schon in den anderen Einheiten durchgeführt. Er lud die Besitzer ein, die nicht weit entfernte Domäne von Vendres zu besuchen, die kürzlich neu eingerichtet wurde. In Vidauban wurden auch Verbesserungen ausgeführt: ein Wandelgang und Rutschen.

Ein Teil der Arbeiten wird von der LAMY-Gruppe selber ausgeführt, aber gewisse spezifische Elemente werden einer spezialisierten Firma übertragen werden, wie z.B. DIFFAZUR.

Die Investitionen im Schwimmbad „Tamaris“:

- * Renovierung vom technischen Lokal
- * Unterhalt der Beckenfolien und der wasserdichten Wände
- * Renovierung der Maschinen (Filteranlage & Regulierung)
- * Renovierung der sanitären Anlagen und Duschen
- * Renovierung des Planschbeckens
- * Errichtung eines Balneo-Beckens und Rutschen
- * Renovierung der Liegeflächen

Die Investitionen im Schwimmbad „Portes du Soleil“

- * Die Installierung von einer Beheizungsanlage für das grosse Becken
- * Das Anbringen von einem Sicherheits-Rollladen
- * Renovierung des technischen Lokals
- * Unterhalt der Beckenfolien und der wasserdichten Wände
- * Renovierung der Maschinen (Filteranlage und Regulierung)
- * Renovierung der sanitären Anlagen und Duschen

Es bleibt zu überlegen, welche Art Beheizung für das Becken genommen wird (Solarheizung / Wärmepumpen ...). TGA ist offen für einen konstruktiven Dialog mit den Beteiligten.

Es kann mit einer Erhöhung der Häuserwerte wie auch der Mietpreise gerechnet werden.

Zum Vergleich gab er die Höhen der Lastenbeiträge für die Spiel- und Schwimmanlagen in den anderen Domänen von LAMY bekannt: Vidauban (1.500€), Chorges (2.000€), die Seenanlage „Barrage de l’Eau d’Heure (1.750€).

7) Fragen und Antworten

F: Bleiben die Schwimmbäder während den Arbeiten zugänglich?

A: Die Arbeiten werden so früh wie möglich beginnen und werden zu Ostern 2016 in Portes du Soleil beendet sein, und für Ende Mai 2016 in Tamaris . Der an TGA zu zahlende Preis wird im Verhältnis zur Nutzungsdauer sein.

F: Existiert ein Lastenheft?

A: Sobald das Abkommen durch die aussergewöhnliche G.V. angenommen wird, kann TGA mit den technischen Studien beginnen und ein Lastenheft erstellen. Die FVV wird sehr eng darin einbezogen werden.

F: Noch zu klärende Punkte: eine Mail von Frau CHARLIER kündigt 3.327.900€ an, wogegen sich die Beteiligungskosten von den Eigentümern auf ± 4.000.000€ belaufen: (500€ x 790 Lose x 10 Jahre)!

A: Diese Ziffern haben wenig zu sagen, da darin die Abschreibungen und die sich auf 10 Jahre angesammelten Funktionskosten enthalten sind. Die vorgesehene Investition in Spezialmaterial, ausserhalb von den bedeutenden, durch die Lamy-Gruppe ausgeführten Arbeiten, beläuft sich auf 1.538.000€.

F: Sind Klauseln für ein Bussgeld für diejenigen, die nicht bezahlen, vorgesehen?

A: Die Lasten für die Spiel- und Badeanlagen werden zu den jährlichen, von der FVV berechneten Lasten hinzugefügt. Und die schlechten Zahler werden, genauso wie bisher verfolgt.

F und A: Wie steht es mit dem Zugang für die Familienmitglieder? Der Fragesteller hat schon die entsprechende Antwort dazu bei der Projekt-Vorstellung erhalten.

F: Müssen die Eigentümer, die die Spiel- und Badeanlagen nicht benutzen, auch zahlen?

A: In einem Wohnhaus mit Aufzug müssen selbst die Bewohner vom Erdgeschoss dafür zahlen.

F: Es handelt sich um eine bedeutende Investition, welche einen Vorentwurf / ein Projekt / ein Lastenheft ... erfordert. Wie und welche Investitionen werden durch TGA / L'Ami Soleil selber verwirklicht werden?

A: Da die Kosten für die ausführlichen Pläne und für die Bodenanalysen ziemlich hoch sind, wartet TGA ab, bis die Ergebnisse von der Abstimmung bekannt sind, um mit den Arbeiten zu beginnen. TGA übernimmt die Kosten für die anderen Neueinrichtungen, wie für die Gaststätte, den Spielplatz, die Bühne ..., und gibt zu, dass die Investitionen noch zu gering sind, wenn man sie mit der Grösse der Domänen vergleicht. Aus diesem Grunde wurden nur die Wünsche von der FVV berücksichtigt, mit dem Ziel, dass die Gesamtlasten nicht noch höher zu stehen kommen. Die vorgesehenen Kosten und Preisangebote, die in dieser aussergewöhnlichen G.V. genannt wurden, stammen aus dem Jahr 2011.

TGA wird die benötigten Geldmittel durch Aufnahme von Bankkrediten besorgen. Es besteht ein Unterschied zwischen den von TGA benötigten Investitionen und den Betrag, der durch die FVV für die Nutzung der Spiel- und Badeanlagen gezahlt wird. Darin sind natürlich auch die Abschreibekosten für die Infrastrukturen und die Funktionskosten, die an die Besitzer berechnet werden, einbegriffen.

F: Wie hoch ist der Zinssatz für die Kreditaufnahme?

A: TGA rechnet damit, einen Kredit von 1.538.000€ bei den Banken aufzunehmen. Es handelt sich hier um eine interne Sache von TGA, und hat nichts mit der FVV zu tun.

F: Wird nach Neueröffnung des Schwimmbads in Portes du Soleil ein Bademeister anwesend sein? Die Benutzer müssen überwacht und zur Ordnung gerufen werden!

A: Es ist kein Bademeister vorgesehen, aber das in den Domänen anwesende technische Personal oder das Empfangspersonal könnte hinzugezogen werden.

F: Besorgnis für das 11te Jahr. Alles ist bezahlt worden. Endet die Abmachung?

A: Alles hängt davon ab, welcher Verwaltungsrat zu diesem Zeitpunkt vor Ort sein wird. Die Abmachung kann verlängert oder abgeändert werden.

F: Was passiert wenn TGA die Anlagen verkauft, oder in Konkurs geht?

A: Eine Klausel besagt, dass der Käufer die gleiche Abmachung übernehmen muss. Im Falle eines Konkurses, muss eine Klausel für ein Vorverkaufsrecht zu Gunsten von der FVV einbezogen werden. Herr Jordane LAMY erinnerte daran, dass Portiragnes nur 5% von der Lamy-Gruppe ausmache, und daher die Risiken sehr gering seien.

F: Die Armbänder in Juli/August: ein grosser Wirrwarr!

A: Es wird wieder das übliche System eingeführt, das schon vor Jahren angewendet wurde. So wie im Club Med, wo jeder ein Armband für die gesamte Dauer seines Aufenthalts trägt. Ein Umtausch-System von den Armbändern ist für die Besitzer mit langem Aufenthalt vorgesehen. Die Wiedereinführung der Armbänder im Sommer ist die Folge von einem unredlichen Missbrauch durch eine geringe Minderheit.

F + A: Mein Kaufakt von 1995 sah schon ein beheiztes Bad vor.

8) Das Einsammeln der Stimmzettel bezüglich der Resolution und Beendigung der Abstimmung

Folgende Besitzer meldeten sich freiwillig als **Stimmzähler**:

Rémy GAILLARD (TR12) – Claude SIMON (PSM 04) - Louis GEERTS (TD05) - Jean-Claude BILA (PSO10-TZ16) - Daisy JORIS (TJ05) - Clotaire LIETARD (PSG05) - Theopheil STEENBRUGGE (TQ10) - Jean-Claude WALHEER (PSB03).

Die Urne für das Einsammeln der Stimmzettel wurde hervorgeholt, damit die Zettel dort eingeworfen werden konnten.

Ein letzter Aufruf wurde gemacht, da 2 Bevollmächtigte die Anwesenheitsliste nicht unterschrieben hatten. Die Herren Léon CASSART und Chris BREBELS meldeten sich, denn andernfalls wären die Stimmzettel ungültig geblieben.

Unter der Aufsicht von Herrn CHABBERT, Vertreter des Kabinetts FL AUDIT, zogen die Stimmzähler sich zurück, um die Auszählung vorzunehmen.

9) Fragen und Antworten + verschiedene Punkte während der Dauer der Auszählung

9.1 Unsere Rechtsanwältin, Frau GARCIA zog eine Zwischenbilanz bezüglich der Geländeabtretung.

Wir hatten damit gerechnet, den Abtretungs-Akt schon am 24. Oktober 2014 zu unterschreiben. Es stellte sich jedoch heraus, dass einige Parzellen von der SARL LES TAMARIS, die freiwillig aufgelöst wurde, in dem Gerichtsbeschluss fehlten. Die Unterschreibung wurde vertagt und es musste ein Berichtigungs-Urteil eingeleitet werden. Wir warten mit Ungeduld darauf, dass der Kassationshof uns die Bescheinigung für die Nicht-Einlegung zukommen lässt. Diese hätten wir eigentlich schon innerhalb von einer Frist von 6 Wochen erhalten müssen.

Wir sind auch ein Opfer von einem Vergessen geworden, da versäumt wurde, die Eintragung beim Grundbuchamt von der Besitzübertragung der Parzellen zu tätigen. Die Lose stammen aus dem Besitztum von LAMY SUD und waren von LAMY SARL übernommen worden. Die Berichtigung von diesem Problem ist in Gang.

9.2) Die Organisation der Parkplätze auf den abgetretenen Flächen

Da sich die Abtretung verzögert, wäre es nicht sinnvoll gewesen, wenn schon Parkplätze auf den Geländen eingerichtet worden wären, die der FVV noch nicht gehören. Die Parkplätze könnten nach der Geländeübertragung geschaffen werden, jedoch frühestens nach Beendigung der Hochsaison.

9.3) Das Zusammenleben

Herr DUCHENNE erinnert an die Pflicht von dem doppelten Einverständnis, sowohl vom Verwaltungsrat, wie auch vom Gemeinde-Bauamt bevor mit An- oder Umbauarbeiten begonnen werden darf.

10) Die Ergebnisse von der Abstimmung

STIMMEN DAFÜR:	596	85,39%
STIMMEN DAGEGEN	102	<u>14,61%</u>
		100,00%
STIMMEN-ENTHALTUNG ODER UNGÜLTIG	<u>8</u>	
	706	

Folglich ist die einzige, zur Abstimmung vorgelegte Resolution angenommen, anwendbar, und für alle Eigentümer bindend.

Da die Tagesordnung erschöpft war, und da sich niemand mehr zu Wort meldete, wurde die Sitzung um 12 Uhr 30 beendet.

Voll all dem, was hier geschrieben steht, wurde ein Protokoll erstellt, welches durch die Mitglieder vom Verwaltungsrat unterzeichnet wurde, um für rechtlich vorgesehene Verwendungszwecke Geltung zu haben.

Roland VAN ASBROECK
Sitzungssekretär

Jean-François DUCHENNE
Präsident