

Sitzungsprotokoll von der Generalversammlung der Eigentümer der Domänen „Les Tamaris“ und „Les Portes du Soleil“, Mitglieder der FVV (Freien Verwaltungs-Vereinigung), die am 31. Oktober 2011 in der Mehrzweckhalle von Portiragnes abgehalten wurde

1) Empfang: unter der Aufsicht von Herrn Francis Maillart wurde die Anwesenheitskontrolle sowie die Überprüfung der Vollmachten (Mandate) unter den sich freiwillig gemeldeten 12 Mitgliedern der FVV aufgeteilt. Zu bemerken ist, dass der Anwalt, Herr Fischer in seiner Eigenschaft als Berater von Herrn Wilkin; sowie der Anwalt, Herr Bruneel in seiner Eigenschaft als Berater von Herrn und Frau Massart-Demany zur Teilnahme an der Versammlung zugelassen wurden.

2) Vor Beginn der Sitzung ergriff Herr Callas, stellvertretender Bürgermeister von Portiragnes, das Wort, um, im Namen des eingeladenen Bürgermeisters, uns einige interessante Informationen zu geben.

Der Präsident eröffnete die Sitzung um 14Uhr45

3) Zuerst huldigte Herr Olio, zusammen mit den Anwesenden, die verstorbenen Mitglieder

4) Die Sitzung wurde eröffnet im Beisein der bisherigen 5 Mitglieder des Verwaltungsrats. Anwesend waren auch Herr Jean Latil, Vertreter des Wirtschaftsprüfers FL Audit, sowie Herr Philippe Candel, Vertreter des Rechnungsprüfungs-Büros Candel-Martin. Es wurde gemeldet, dass 166 Lose durch die anwesenden Eigentümer vertreten waren, sowie 359 Lose, die per Vollmacht (Mandat) vertreten waren. Herr J-F Duchenne wurde als Sitzungs-Sekretär bestimmt. Folgende Besitzer meldeten sich freiwillig als Stimmzähler: Frau Danièle Corman (TJ18), Frau Joëlle Van Malleghem (TH24), die Herren Henri Birk (TJ18), Louis Geerts (TD05), Jean-Marie Godefroid (PSJ13), Elio Latessa (TV03), Clotaire Lietard (PSG05), Marie Louis (TW02) und Jean Gaspard (PSC04).

5) Das Protokoll von der Generalversammlung vom 3. November 2010 wurde einstimmig angenommen.

6) Herr Olio fährt weiter und zeigt den Tätigkeitsbericht vom vergangenen Arbeitsjahr:

*** DAS ENDE DER ZUSAMMENARBEIT MIT THAU-IMMO/ AUFGABE DES VERWALTUNGSRATS**

Der vom Gericht eingesetzte Verwalter hatte den Einsatz eines beruflichen Verwalters gefordert. In Folge der neuen finanziellen Forderungen von Thau-Immo im Jahre 2010, sowie in Anbetracht der schon durch den Verwaltungsrat geleisteten Arbeit, haben wir uns entschieden, die Domänenverwaltung selber in die Hände zu nehmen. Dies jedoch unter Zuschaltung eines echten Rechnungsprüfers wie auch mit der Unterstützung durch einen „Schutzengel“, d.h. durch den Wirtschaftsprüfer FL Audit, damit eine gute Verwaltungsarbeit durch den Verwaltungsrat gewährleistet wird.

*** DIE VERWALTUNG DER DOMÄNEN**

Zur Absicherung der Domänen wurden Sicherheits-Schranken sowie abgesicherte Durchgangstüren angebracht. Herr Olio meldete, dass die Einbrüche und andere Straftaten dadurch stark zurückgegangen sind (keine einzige Feststellung im Juli und August 2011), was nicht immer der Fall anderswo war. Jedoch waren Beschädigungen zu verzeichnen, deren Urheber unter den Bewohnern selber zu suchen sind: Zerstörung der Schranken und der Lesegeräte für deren Bedienungs-Chips. Diese Sabotage-Taten haben schon Reparaturkosten von über 3.000€ verursacht. Daher wird das Anbringen von Mini-Überwachungskameras in Erwägung gezogen.

Dank des Einsatzes von Energie-Sparlampen in den Strassenlaternen ist eine Stromersparnis von -60% erreicht worden.

Die Organisation der Müllverwaltung wird allgemein als sehr gut betrachtet. Abgesehen davon, gibt es einige Bewohner, die die Anweisungen nicht beachten, da ausschliesslich nur in Plastiktüten verpackter Haushaltsmüll in den dafür vorgesehenen Containern geworfen werden darf.

Die Pflege der Grünanlagen ist auch von guter Qualität, besonders wenn man sie mit der Arbeit des vorhergehenden Unternehmers vergleicht. Auch machen die Besitzer selber grosse Anstrengungen um rechtzeitig den Rückschnitt ihrer Hecken und Bäume zu tätigen.

Als Zugabe dafür wird 2x jährlich das Einsammeln der Grünabfälle organisiert.

Der Verwaltungsrat hat die Reinigung der Kanalisationen vornehmen lassen, damit ein gutes Funktionieren gewährleistet wird. Hierfür wurde ein anderer, kostengünstigerer Unternehmer ausgesucht, und der auch zu unserer vollsten Zufriedenheit arbeitet.

* DER WACH-DIENST

Die für dieses Jahr verpflichtete Firma hat gute Dienste geleistet. Dank der Runden, die die Wächter während den Öffnungszeiten der Schwimmbäder machten, konnten Entwendungen zu dieser Gelegenheit verhindert werden.

* DAS EINTREIBEN DER SCHULDEN UND DIE ZAHLUNGSRÜCKSTÄNDE

Dank der Arbeit des Wirtschaftsprüfers konnten die Buchungs-Angaben von den vorangegangenen Jahren als gültig erklärt werden. Dadurch war es möglich, ein gerichtliches Eintreibungsverfahren gegenüber von etwa 20 säumigen Zahlern einzuleiten, da sie schon seit langem hohe Summen schulden. Wir erinnern nochmals daran, dass die Klagen, die durch den Anwalt des gerichtlich eingesetzten Verwalters, Herrn Acquier, eingereicht wurden, von den Gerichten verworfen wurden, da sie schlecht vorgetragen wurden. Dies heisst jedoch nicht, dass die Klagen unbegründet waren. Zu bemerken ist, dass seit der Einleitung der gerichtlichen Eintreibungsverfahren, schon mehrere Eigentümer ihre Schulden beglichen haben. Andere wiederum sind verurteilt worden. Das Ziel des Verwaltungsrats ist und bleibt die Überwachung und Verfolgung der Zahlungsrückstände weiterzuführen. Das Ergebnis von dieser Arbeit ist aus den Buchungszahlen des laufenden Arbeitsjahres zu ersehen.

* DIE INFORMATIONEN AN DIE BESITZER

Es handelt sich um die 3 Informations-Notizen, die im Laufe dieses Jahres veröffentlicht wurden, und die auch auf der Web-Site von der FVV zu finden sind. Zusätzlich dazu wurden viele Sprechstunden im „Haus der Besitzer“ abgehalten, was auch zur Verbreitung der Informationen sowie zur Bearbeitung der vorgetragenen Probleme beigetragen hat.

Herr Olio gab bekannt, dass mehr als 600 Besitzer ihre E-Mail-Adresse mitgeteilt haben. Dies erleichtert und beschleunigt die Verbreitung der Mitteilungen.

Die Web-Site, die durch unseren Sekretär, Herrn Duchenne stets auf den neuesten Stand gehalten wird, wird sehr häufig besucht. Die dort befindlichen Informationen sind absolut korrekt. Dies ist bei weitem nicht der Fall bei einer anderen Web-Site, wo meisterhaft Falschmeldungen und Hetzparolen verbreitet werden.

*** BAU-ANTRÄGE UND DER LOKALE STÄDTEBAUPLAN (P.L.U.)**

Die Rolle der FVV beschränkt sich nur darauf zu achten, dass das Bauvorhaben im Einklang mit den Vorschriften der internen Regelung der Funktionsordnung (IRF) steht, sowie auch harmonisch zu den Domänen passt. Die Ablehnungen durch den Verwaltungsrat waren sehr selten (nur in 2 Fällen). Das Bauamt der Gemeinde muss entscheiden, ob das Vorhaben angenommen oder verweigert wird, dies auf Basis des lokalen Städtebauplans. Wir erinnern daran, dass die Gemeinde Portiragnes über eine Bau-Polizei verfügt, welche die durch die Besitzer gemachten Bau-Änderungen scharf im Auge hält.

*** VERANSTALTUNGEN**

Die Ostereier-Suche, der Flohmarkt sowie das Boccia-Turnier werden in 2012 wieder auf dem Programm stehen. Das Abend-Essen der Besitzer wird auch wieder organisiert.

7) BERICHT DES BUCHFÜHRUNGS-KABINETTS CANDEL-MARTIN

Die Kontenstände, Resultate und Bilanzen des Arbeitsjahres 2010-2011 befinden sich im Anhang vom französischsprachigen Sitzungsprotokoll.

Herr Candel gab dazu seine Kommentar ab und erinnerte daran, dass es sich um ein 11-monatelanges Arbeitsjahr handelt. Herr Candel weist auf einen neuen Aktiv-Posten in der Bilanz hin, der sich auf die Telefon- und Internetinstallation in den Domänen bezieht.

Das Arbeitsjahr erbrachte einen Überschuss von 18.000€. Herr Candel meldete auch einen starken Rückgang der noch ausstehenden Schulden von den Eigentümern.

Auf die Frage hin wegen der Erhöhung des Wasserverbrauchs, erklärte Herr Candel dass, auf Grund der Buchungs-Vorschriften, die bezüglich des Wasserverbrauchs-Beträge erst im darauffolgenden Jahr an die verschiedenen Lose weiterberechnet werden konnten. Darum handelt es sich in diesem Arbeitsjahr ausnahmsweise um den Wasserverbrauch innerhalb von 3 Semestern statt der üblichen 2 Semester.

Herr Wilkin unterbrach den Redner und beschuldigte den Verwaltungsrat, dass er mit dem Geld der Eigentümer auf der Börse spielt. Herr Candel erklärte, dass sich die Zinsen für das aufgenommene 4-jährige Darlehen zwecks Internet-Ausrüstung auf 3,60% belaufen. Dagegen erbringt die in Bankobligationen gemachte Geldanlage eine garantierte Rendite von 4,25%.

Auf die Frage bezüglich des Postens „Honorare“, wurde erklärt, dass, zuzüglich zu den Kosten für den Wachdienst, für die Buchführung und für deren Kontrolle auch noch 7.000€ für die Honorare des Anwalts und des Gerichtsvollziehers ausgelegt werden mussten. Dieser Betrag liegt weit unter denen der vergangenen Jahre; dies obwohl die Eintreibungsverfahren zugenommen haben.

8) BERICHT DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS FL AUDIT

Der Bericht ist zu dem französischsprachigen Sitzungsprotokoll beigelegt worden.

Hierzu wurden keine Fragen gestellt.

9) VORSTELLUNG DER KANDIDATEN FÜR DEN NEUEN VERWALTUNGSRAT

Herr Olio bat alle Kandidaten, deren Namen er nannte, sich vorzustellen. Dabei wurde die Abwesenheit von Herrn Efferz festgestellt.

Es wurde nochmals auf die Urne hingedeutet, damit die noch nicht abgelieferten Wahlzettel dort eingeworfen werden konnten. Unter der Aufsicht von Herrn Latil begannen die Stimmzähler mit dem Auszählen der abgegebenen Stimmen.

10) VORSTELLUNG DES BUDGETS 2011-2012

Herr Duchenne zeigte die Evolution der Lasten seit 1993; und dies mit oder ohne Einbezug der Inflationsrate. Er schlug auch ein Budget vor, jedoch unter Vorbehalt einer Wiederwahl des bisherigen Verwaltungsrats.

Das voraussichtliche Budget für die Lasten bleibt auf 500€ pro Los begrenzt. Als Antwort auf eine Frage bezüglich der Rubrik „Verbesserung der Sicherheit“, erklärte er, dass es sich um die Schutzausrüstung von den elektrischen Kästen handelt, die viel zu oft unerlaubt geöffnet wurden, um dadurch die Absicherung der Schranken und Durchgangstüren ausser Kraft zu setzen. Hierzu gehört auch die Reparatur von den 3 defekten Hydranten, wie auch das Anbringen der Überwachungskameras.

Frau Van Nevel beschuldigte den Verwaltungsrat, dass er Investitionen getätigt hätte, die nicht anlässlich einer Generalversammlung beschlossen worden wären. Herr Olio erwiderte dass für die Absicherung der Domänen sowie die für Internet-Ausrüstung rechtmässig abgestimmt worden war.

Folglich ist nur ein einziger Aufruf zur Zahlung eines Beitrags für das Betriebskapital zu Anfang des Jahres 2012 vorgesehen.

11) PROTOKOLL ÜBER DIE GELÄNDE-ABTRETUNGEN

Herr Olio erklärte, dass der Verwaltungsrat, der von niemandem gesponsert wird, und auf Anraten vom Kabinett Terracol, sich dem vom Experten Pelletier erarbeiteten Abtretungs-Protokoll anschliesst. Herr Pelletier wurde hiermit vom Gerichtshof von Beziers beauftragt.

Seit Anfang Oktober können die diesbezüglichen Dokumente, entweder auf der Web-Site der FVV, oder auf Papier ausgedruckt, im Haus der Besitzer eingesehen werden.

Sofort nach deren Veröffentlichung hat ein Bewohner, der selber gar kein Eigentümer ist, auf seiner Pirat-Web-Site, die von ihm üblichen lügnerischen Kommentare hierzu abgegeben. Mit Zustimmung von dem von Herrn Acquier ausgesuchten Anwalt, Herr Terracol, ist das Protokoll unterzeichnet worden und bleibt in Anwendung.

Herr Olio kommentierte das Diapositiv mit der Antwort des Experten, Herrn Pelletier, hierzu. Herr Pelletier erklärte, dass die hinterlistigen Gerüchte unwahr seien. Es wurde behauptet, dass die Beschlüsse gegen die Interessen für unsere FVV stünden. Tatsache ist, dass die Übertragung für den symbolischen 1€ erfolgt. Herr Lamy übernimmt die Kosten für die Expertise und Prozedur. Obwohl die 10-jährige Baugarantie längst verstrichen ist, beteiligt er sich auch finanziell mit einer Summe von 75.000€ an die Instandsetzungskosten für die Abwässeranlage. Der fehlerhafte Zustand der Kanalisationen war bei einer durch Herrn Acquier beauftragten Untersuchung entdeckt worden.

Der Verwaltungsrat möchte über eine dauerhafte Benutzung eines am Haupteingang der Domänen befindlichen Lokals verfügen. Das Protokoll garantiert das Benutzungsrecht des dortigen Algeco-Modulbaus

per 27-jährigen Pachtvertrag gegen eine jährliche Miete von 2.000€. Dieser Modulbau kann auch als Ausweichstelle im Falle eines Mietproblems an anderer Stelle dienen.

Das Gericht hat diesbezügliche Sitzung auf den 17. November 2011 festgelegt.

Ein Verwurf des Beschlusses würde neue, zusätzliche Prozedurkosten nach sich ziehen, und mit dem Ergebnis, dass eine bessere Lösung gar nicht garantiert wäre.

12) BEACHTUNG DER I.R.F. (internen Regelung der Funktionsordnung). Klage gegen die Eigentümer des Loses TI11 Massard-Demany

Die Rolle der FVV beschränkt sich auf die Überwachung, ob das Bauvorhaben mit der I.R.F. und mit der Harmonie in den Domänen im Einklang steht. Die Verweigerungen durch den Verwaltungsrat waren Ausnahmen. Kaum hatte Herr Olio das Thema angeschnitten, so unterbrachen die Eigentümer des Loses TI11 die Sitzung indem sie lautstark und nervös das Rednerpult belagerten.

Um dieser groben Entgleisung (fotografisch festgehalten!) ein Ende zu bieten, erlaubte Herr Olio dem Anwalt dieser Besitzer das Wort zu ergreifen. Der Anwalt verwechselte die Generalversammlung mit einem Gerichtssaal und plädierte an der Sache vorbei. Als endlich wieder Ruhe eingetreten war, kam Herr Olio auf die Beachtung der I.R.F. zurück mit der Frage, ob diese Eigentümer, im Namen aller Besitzer, weiter verfolgt werden müssen oder nicht. Er erinnerte daran, dass die diesbezüglichen Klagen bereits zu Beginn der Arbeiten eingereicht wurde (und dies auf Grund der vielfältigen Bemerkungen und Beschwerden von anderen Eigentümern). Das Gericht hat jedoch entschieden, dass in dieser Sache keine Eile besteht. Es stimmt dass dadurch Kosten in Höhe von 1.000€ entstanden sind. Das will jedoch nicht sagen, dass die Sache nicht doch weitergeführt werden soll. Per Abstimmung wird für oder gegen das Weiterführen entschieden werden.

13) DIENSTLEISTUNGS-VERTRAG MIT TGA für den Zugang zu den Schwimmbädern und zu den Spiel- und Sportanlagen

Der Verwaltungsrat schliesst sich der Sorge von mehreren Besitzern wegen der Zukunft der Schwimmbäder an. Er bittet um Ihr Einverständnis, um Verhandlungen mit TGA zu führen für einen unbegrenzten Zutritt zu den renovierten Schwimmbädern (Beheizung eines Pools, Rutschbahnen...) sowie zu den Spiel- und Sportanlagen.

Herr Olio erinnert daran, dass in den notariellen Kaufakten für die Häuser, auch die Zahlung eines Beitrags für die normalen Lasten, sowie für den Zugang zu den Schwimm-, Spiel- und Sportanlagen, wie auch für die aussergewöhnlichen Lasten vorgesehen ist.

Mit der Zeit ist das ursprüngliche System abgeändert worden und die Beiträge für den Zugang zu den Bädern anormal erhöht worden (normal wären 140€), und die Anzahl der Beitragszahler stark zurückgegangen. Zur Zeit beläuft sich der Beitrag auf fast 250€ und dies für eine begrenzten Zugang.

Um diese Situation aufzuheben, und um in Zukunft den Wert-Erhalt der Häuser in den Domänen zu sichern, wird das Einverständnis von den Eigentümern gefragt, damit Verhandlungen mit TGA geführt werden können, um, einerseits die Qualität der Infrastrukturen sowie ein unbegrenzter Zugang zu den Bädern zu sichern; und andererseits, dem Dienstleister eine gleichbleibende Einnahmequelle zu garantieren. Die 10-jährige Abschreibung für die erneuerten Infrastrukturen rechtfertigt, nach Berechnung vom Verwaltungsrat, einen Zuschlag von maximal 90€, die zu den 140€ hinzuzuzählen sind. Hieraus ergibt sich der vorgelegte Betrag von 230€, der dem jährlichen INC-Index unterliegen würde.

14) DAS EINSAMMELN DER STIMMZETTEL FÜR DIE BESCHLÜSSE

Bevor mit der Auszählung begonnen wird, vergewissert der Präsident sich, dass alle Mitglieder ihre Stimmzettel abgegeben haben.

15) FRAGEN UND ANTWORTEN während der Auszählung

* Brief von Herrn Acquier an die Mitglieder vom Verwaltungsrat

Obwohl er nicht dazu verpflichtet war, hat Herr Olio den Brief von Herrn Acquier an die Anschlagtafel anbringen lassen. Herr Acquier verlangte darin um ein Recht auf Gegendarstellung zu den in der Informationsnotiz N° 3 erschienen Kommentaren. Der jetzige Präsident von Portam, Herr Wilkin fand es für nötig, den gleichen Brief auf der bekannten Pirat-Web-Site zu veröffentlichen.

Sie müssen wissen, dass wir bei unseren Behauptungen bleiben. Herr Acquier selber hat die von uns beschriebene Situation zugegeben. Jedoch hat er vergessen, zuzugeben, dass er uns zum Einsatz eines beruflichen Verwalters gezwungen hatte; und dies bevor er uns im „Haus der Eigentümer“ einliess, um die Übergabe der Verwaltung zu tätigen. Als Beweis hierfür zeigte Herr Olio das Protokoll von der Versammlung vom 20. November 2008, welches Herr Acquier selber abgefasst hatte.

* Es wurden noch mehrere Fragen in Bezug auf die Schwimmbäder gestellt. Herr Olio wiederholte nochmals, dass noch nichts entschieden worden sei, und dass die FVV sich nicht um die Verwaltung der Bäder kümmern wird, weder was die Investitionen noch den Unterhalt betrifft. Es geht sich hier um einen Dienstleistungs-Vertrag zu erstellen zu Gunsten von allen Eigentümern.

16) Ergebnis der Abstimmungen

Generalversammlung vom 31. Oktober 2011-11-21

RESULTAT DER WAHL FÜR DEN VERWALTUNGSRAT:

Anzahl der anwesenden Wähler	166
Anzahl der Mandate	359
Gesamtzahl der Stimmberechtigten	525

Wiederwählbare Kandidaten

DERBAIX Freddy	433	gewählt
DUCHENNE Jean-François	426	gewählt
OLIO Jean-Claude	428	gewählt
STEENBRUGGE Theofiel	142	
VANDEBROECK Nicole	439	gewählt

Neue Kandidaten

EFFERTZ Ernest	96	
----------------	----	--

LIEBEN Jean	363	gewählt
VAN DER EECKEN Serge	79	
VAN HERCK Marie Louise	364	gewählt
STORDEUR Jacques	397	gewählt
WILKIN Maurice	105	

	BESCHLÜSSE	Anzahl dafür	Anzahl dagegen	Stimm-Enthaltung (*)	Un-gültig	Gesamt-zahl Stimm-zettel	% dafür	% dage-gen	% Stimm-Enthal-tungen
1	Zustimmung Protokoll G.V. 03-11-2010	472	39	13		524	90	7	2
2	Zustimmung für die geprüften Konten + Übertrag des Guthabens zum Reservefonds	447	64	13		524	85	12	2
3	Entlastung für die Mitglieder des Verwaltungsrates bezüglich der Konten + der Verwaltungsarbeiten	427	75	22		524	81	14	4
4	Zustimmung für die Abtretung der gemeinsamen Partien gemäss des durch den Experten Pelletier ausgearbeiteten Einigungs-Protokolls	385	85	54		524	73	16	10
5	Entlastung für den Rechnungsprüfer	427	66	31		524	81	13	6
6	Zustimmung für das voraussichtliche Budget 2011-2012 für die Ausgaben	449	61	14		524	86	12	3
7	Bestätigung des Mandats an den Verwaltungsrat zur Weiter-führung der Eintreibungs-Verfahren gegen die schlechten Zahler	484	34	5	1	524	92	6	1
8	Bestätigung des Mandats an den Verwaltungsrat zur Weiter-führung der rechtlichen Schritte gegen die Eigentümer des Loses T111	275	166	83		524	52	32	16
9	Bei Einigung mit TGA, Verhand-lungen für die Benutzung der Schwimm- und Sportanlagen (230€ max.)	378	123	23		524	72	23	4

(*) Die Stimm-Enthaltungen werden zu der Mehrzahl der abgegebenen Stimmen hinzugezählt.

Folglich treten alle gewählten Beschlüsse in Kraft und sind für alle Eigentümer bindend.

Da nichts mehr zur Debatte stand, bedankte sich Herr Olio bei den Anwesenden und beendete die Versammlung um 21Uhr20, nachdem die Resultate der Abstimmungen bekanntgegeben worden waren.

J.-F. DUCHENNE, Sitzungssekretär

J.-C. Olio, Präsident