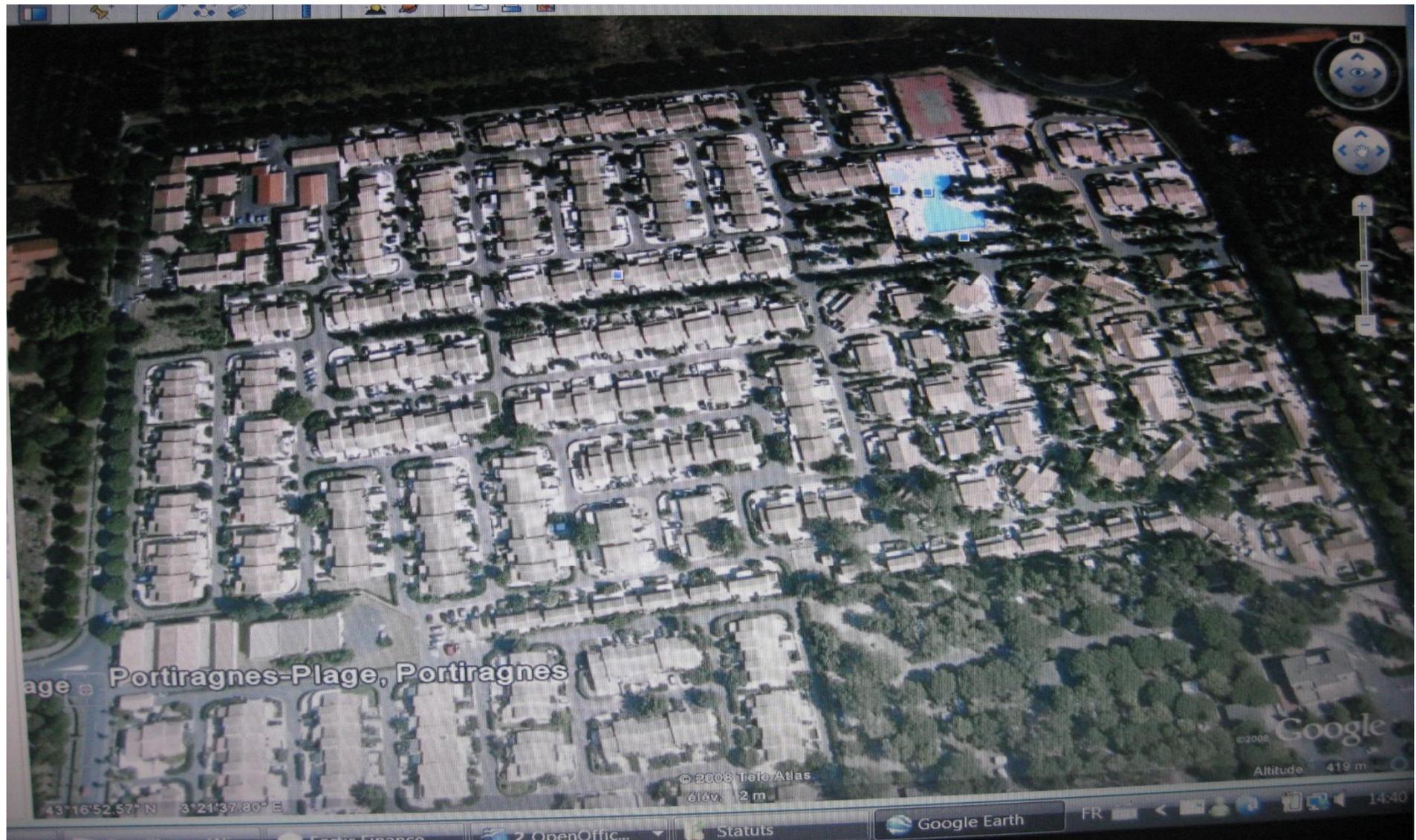
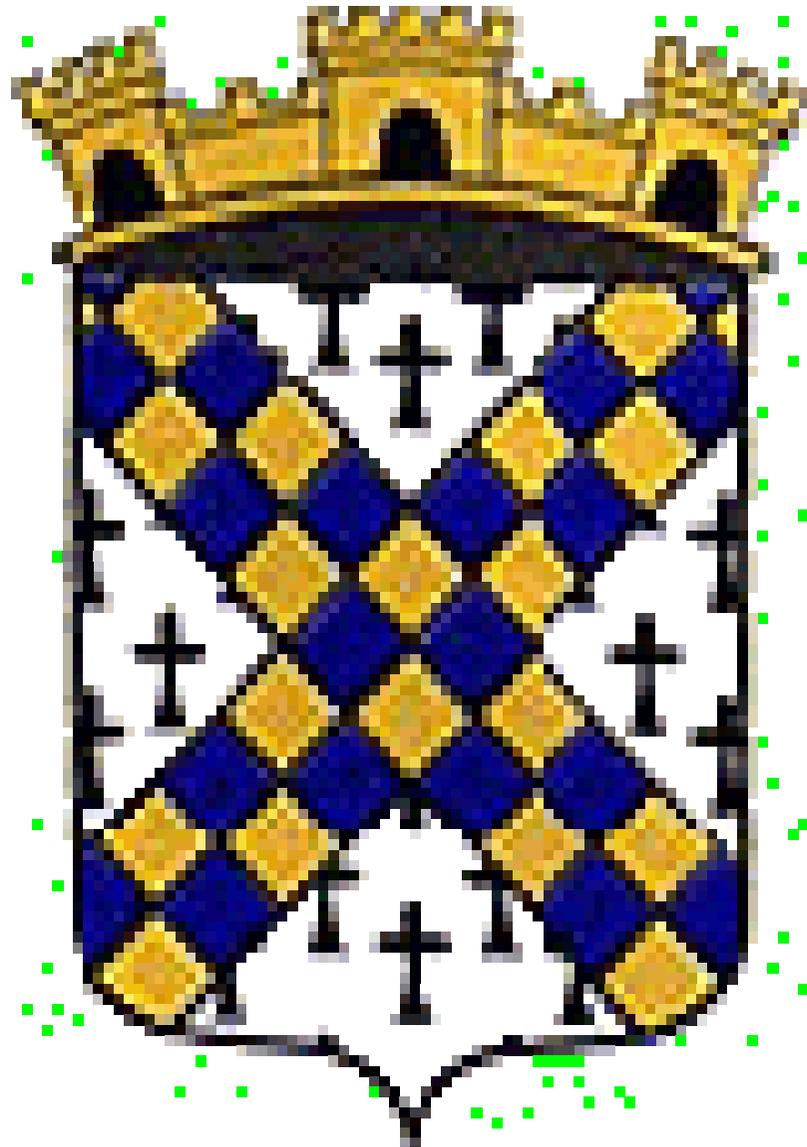


# A.G. EXTRAORDINAIRE 04/06/2015



# Le mot de la Mairie



# MAIRIE DE PORTIRAGNES

- **LA TAXE DE SEJOUR =**

400.000 € de recette au budget

*services pour le tourisme,  
nettoyage, plage et dunes, police, ...*

**MONTANT : 0,75 € /nuit /personne > 18 ans  
+ 0,07 € pour le département → 0,82 €**

**PAYABLE -> A L'OFFICE DU TOURISME  
-> A L'ACCUEIL DES TAMARIS**

# MAIRIE DE PORTIRAGNES

- **URBANISME**

- P.L.U. organisation des sols enfin modifié
- Passer par l'ASL
- Respecter la demande autorisée
- Ronde de police et PV
- Dossiers irrégularisables -> Procureur de la République

# **HOMMAGE A NOTRE DEFUNT PRESIDENT**



# UN NOUVEAU BUREAU

- **Président**                      **JF DUCHENNE**
- **Vice Président**              **F. DERBAIX**
- **Secrétaire**                      **R. VAN ASBROECK**
- **Trésorier**                        **N. VANDEBROECK**
  
- Les administrateurs Jean Lieben
- Philippe Hastir
- *Serge Van Der Eecken*

**MAIS CONTINUITE DES ACTIONS  
ENTREPRISES**

# POURQUOI CETTE A.G. ?

- Un nouveau règlement 2015 trop tardif de T.G.A. pour l'accès aux espaces ludiques crée la **polémique** sur les domaines
- Nécessité d'une intervention du Conseil Syndical qui doit parler au nom de **tous les propriétaires**
  - Ceux qui ne louent pas
  - Ceux qui louent
    - Avec mandat locatif à .....
    - Sans mandat locatif
  - Ceux qui vont à la piscine et les autres

# LES FAITS

- A l'origine, des lots vendus dont l'acte de vente mentionne l'existence de charges ordinaires, spéciales et « piscines »
- Le jugement du Tribunal de Grande Instance de Béziers oblige la **rétrocession** des parties communes à une A.S.L. (6 janvier 1997)
- **Le même tribunal confirme la propriété commerciale de LAMY SARL et TGA SARL**

# Les charges

- 29 Novembre 1994 Notaire M. Vernière

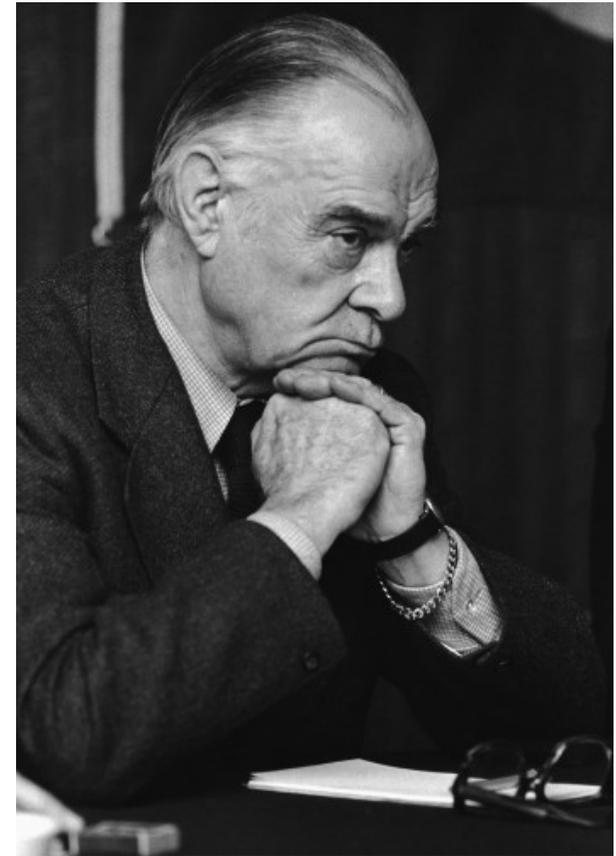
**Lotissement PdS** Il est fixé des règles et obligations avec entre autre « la détermination de la nature et du montant des charges ordinaires, spéciales et exceptionnelles »

**Idem lots TAMARIS** sur le document hypothécaire normalisé

# LA CRISPATION

- Lenteurs à former une ASL ....
- **Un syndic judiciaire ...**
  - Un domaine laissé à l'abandon
  - Des piscines sans amélioration

**pour environ 900 € / an**
- UN NOUVEAU DIALOGUE
  - essai convention piscine
  - protocole de rétrocession



MAIS INTERROMPU

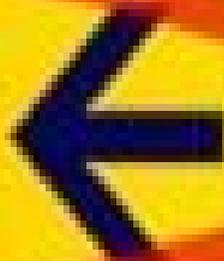
Faire des difficultés une opportunité



Et si on votait NON ?



**Future**



**Past**



# RENCONTRER, DISCUTER, COMPRENDRE

- **Les propriétaires**

- La valeur de leur habitation
- La valeur locative de leur bien
- La jouissance « ludique » en qualité et en disponibilité

- **T.G.A.**

- Restaurer une rentabilité
- Si possible, l'accroître

**BREF** rechercher du **WIN - WIN**

# POURQUOI LIER A.S.L. – T.G.A. ?

- Dans un même ensemble circonscrit
- Historiquement un promoteur
- SARL LAMY comme SRL T.G.A. sont des membres de l' A.S.L. (11 lots)
- Obligation de payer les charges ludiques présente dans de nombreux actes d'achat
- Presque tous les propriétaires utilisent les espaces ludiques
- Intérêts convergents des patrimoines des propriétaires et des sociétés commerciales

# QUE VALENT NOS MAISONS SANS PISCINES ?

**PUB** ... dans un domaine sécurisé  
... avec piscines

A la vente?

A la location?

mais

à qui appartiennent les piscines?

# Le choix du propriétaire

Je ne loue pas

Je loue

par moi-même

par mandat locatif

à L'Ami Soleil

à tout autre agence agréée



Download from  
**Dreamstime.com**  
This watermarked comp image is for previewing purposes only.

ID 35637387  
© Scanrail | Dreamstime.com

# Le propriétaire des espaces ludiques

- **Veut être rémunéré pour le service offert**
  - Par les propriétaires
  - Par les locataires utilisateurs de ses infrastructures et services
    - Via commissionnement de l' Ami Soleil pour les occupations de locataires des habitations gérées sous mandat locatif
    - Via paiement direct
      - soit pour une habitation, forfait de 12,5 % du tarif de l'Ami Soleil pour la période considérée
      - soit par personne en haute saison, 50€ / semaine ou 10€ / jour

# Plus de distorsion dans la concurrence

- Les agents immobiliers assurent publiquement des services: ils paient leurs collaborateurs, ils sont taxés ... et rémunèrent T.G.A. selon des modalités identiques
- La location sauvage qui propose gratuitement le bien d'autrui ne peut être admise:
  - d'un point de vue « moral »
  - mais aussi car elle fausse la concurrence et tire vers le bas les prix: tous les autres propriétaires sont lésés.

# **PRESENTATION DU PROJET DE TGA**

**La parole aux représentants de T.G.A.**

**Leur projet**

# RESUME AVANT LE VOTE (1)

## ❖ **Volonté commune de l'ASL et TGA de satisfaire les propriétaires par :**

- Amélioration des infrastructures
- Amélioration de la prestation de services tout au long de l'année
- Amélioration de l'attractivité du domaine
- Assurance d'un revenu locatif pérenne

## ❖ **Investissements prévus**

- Rénovation de la machinerie, des plages, de l'étanchéité, des sanitaires et douches,...
- Réalisation aux Tamaris d'un espace aquatique et balnéothérapique avec notamment toboggan, banquette, rivière de marche, fontaine et aménagement paysager
- Installation d'un système de chauffage dans le grand bassin et d'un volet mécanique sur le grand bassin aux Portes du Soleil

## ❖ **Entretien et prestations diverses**

- Toutes les charges relatives à l'usage et l'entretien des piscines sont comprises dans le prix forfaitaire

# RESUME AVANT LE VOTE (2)

## ❖ Ouverture des piscines

- Piscine des « Portes du Soleil » à partir des vacances de Pâques jusqu'à fin octobre
- Piscine des « Tamaris » de juin à septembre

## ❖ Personnes autorisées

- L'ensemble des propriétaires et les membres de leur « famille »
- Aux tiers qui répondent au règlement TGA
  - Via un mandat locatif (37,5 ou 20 %)
  - Via le paiement de 12,5 % du tarif hebdomadaire de L'Ami Soleil pour tous les occupants de la maison
  - Via le paiement journalier (10€) ou hebdomadaire (50€)
- *Si mandat locatif en haute saison confié à l'Ami Soleil, « bonus »*

# RESUME AVANT LE VOTE (3)

## ❖ **Durée de la convention, paiement et prix**

- 10 ans
  - 499, 72 € indexés dont 20% de TVA / lot
  - Intégration du montant dans les charges annuelles collectées par l'ASL
-



# • Pourquoi 416 € HTVA ?

- ❖ sur base de 790 lots
- ❖ prix de revient du commerçant
  
- 196 € frais d'exploitation
- 55 € remises à niveau d'équipements
- 135 € amortissement nouvelle infrastructure
- 29 € piscine chauffée accessible 7 mois



- Pourquoi 10 ans ?
- Garantie bancaire ?
- ...

# CLÔTURE DES VOTES

- SCRUTATEURS VOLONTAIRES ?



# EN ATTENDANT LE COMPTAGE

## **RAPPEL Jeudi 11 juin: Croisière sur le canal du Midi**

Suite au succès de la dernière croisière organisée en 2013, nous vous accueillerons dès 10h pour l'embarquement au pont de l'Écluse de Portiragnes et nous embarquerons à bord du « **CAPTITANE** » pour une croisière, cette fois en direction de Béziers et des 9 écluses.

Le menu à bord sera :

- Sangria.
- Paëlla
- Fromage.
- Dessert

Le tout accompagné d'un vin du pays.

**Prix : 38 euros tout compris par personne.**

Attention le nombre de places est limité à 100 personnes et seul le paiement garantira la réservation. Veuillez confirmer votre participation via la boîte courrielle de l'ASL ou en signalant votre participation lors des permanences.

# Divers

- Le point sur la rétrocession
- Parkings
- Vivre ensemble

# Le résultat du vote

- **VOTES POUR :**            **596 85,38 %**
- **VOTES CONTRE :**    **102 14,61%**
- ***VOTES BLANC OU NULS :***    **16**