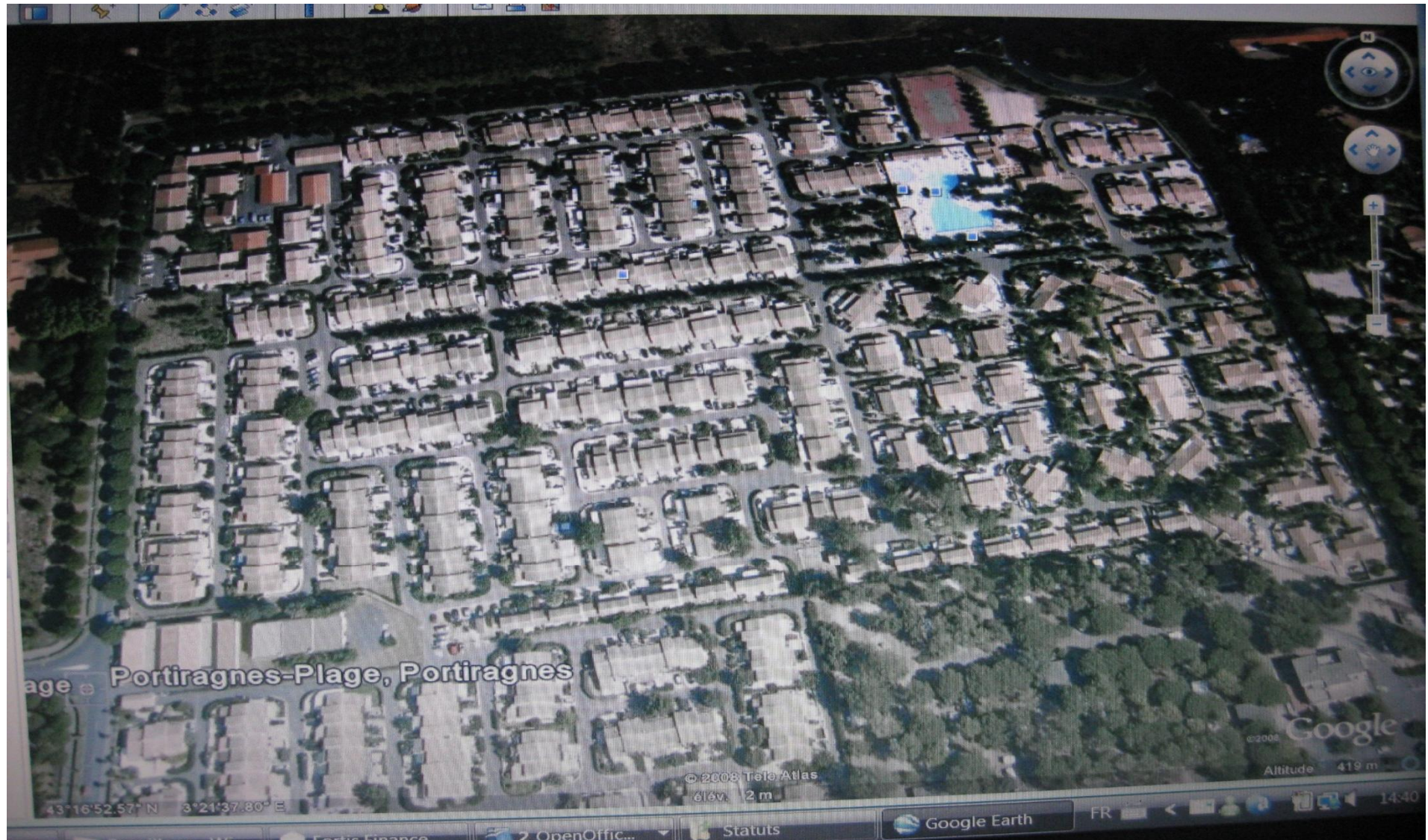


A.G. EXTRAORDINAIRE 04/06/2015



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**

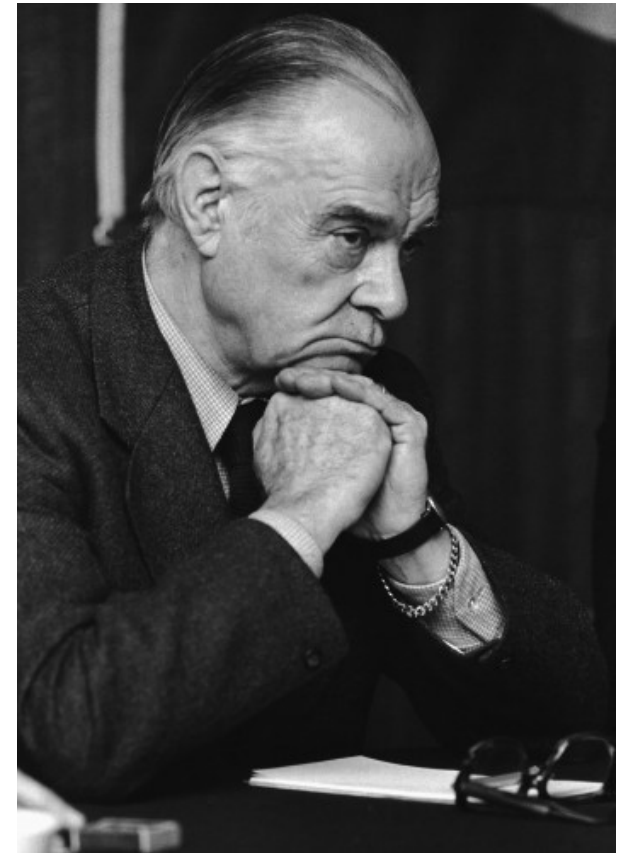
Les charges

- 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**