

P.V. de l'Assemblée Générale des propriétaires membres de l'Association Syndicale Libre Les Tamaris et Les Portes du Soleil tenue le 31 octobre 2024 à l'Ardaillon à Vias.

Sous la supervision de Madame Joelle VAN MALLEGHEM, 10 volontaires se partagent sur 5 tables l'enregistrement des propriétaires présents et représentés et valident leur bulletin de vote.

ACCUEIL

Le Président Jean-Marie GODEFROID (cité JMG dans le texte) ouvre la séance à 9h20.

- **Remerciements à toutes les personnes présentes aux tables de l'accueil**
Mesdames Christine SABBE et Malou WEBER, Françoise DEMEYER et Colette NEULENS, Monique GONNISSEN et Nathalie RHÔDES, Josiane DUBOIS et Christine SAINTE, Michèle ALBRESPIY et Anne EUGENE
- **Présentation des experts externes du CS :**
Mmes Maggie BOIVIN et Christine PALERMO (Experts comptables),
Me Marie-José GARCIA (Avocate de l'ASL),
M. Pierre CHABBERT (Commissaire aux comptes).
- **Présentation des invités**
Mme Gwendoline CHAUDOIR Maire de Portiragnes
Mr Jordane LAMY et Mme Susanne HOPPE (L'Ami Soleil et TGA),
Me BROUILLAT (Huissier/Commissaire de Justice).
- **Présentation des membres du Conseil Syndical**
Mme Bénédicte ISTACE, MM. MORELLE, HASTIR, URBANO, VIERSET et HABETS.

Une minute de silence est respectée en mémoire de nos nombreux défunts.

Scrutateurs : Mmes et MM. Viviane Meunier , Luc Marchand, Isabelle Vanstichel, Elio Latessa, Véronique Pirsoul, Pascale Puppo, Joel Lembrée, Thierry Krispil, Everline Aloys, Roland van Asbroeck, Urbain Dubois, Françoise De Meyer , Jacques Devillers , Clotaire Liétard, ,Jean Badot, Christine Blancke, Maryse et Christian Baix, Léon Yansenne, Jean Claude Bila, Nicole Vienne, Charles Defaaz, Marc Eric, Vanstraelen Dominique.

Secrétaire de séance : Bénédicte Istace

Démarche pour le vote expliquée à tous les participants avec les différentes consignes et précautions. Le vote pourra être changé pour les personnes ayant voté par mail ou ayant déjà rempli leur bulletin via un autre bulletin de vote donné en séance par Mr Urbano.
Seul le bulletin de vote donné et rempli en séance comptera.

Rappel des conditions de travail du CS dans des conditions déplorables (agression sur les réseaux sociaux, appel aux hostilités, etc.) Contrairement aux autres assemblées, le conseil syndical a demandé au président de se montrer moins consensuel dans sa présentation.

Madame le Maire, Gwendoline Chaudoir

- Après-midi Halloween à Portiragnes : salle polyvalente et le village
- 13/12 : place du bicentenaire fête de Noël à la plage
- 15/12 : village de Noël
- Remerciement aux résidents qui font partie de la commission municipale du village.
- Zoning Ste Anne : démolition pour construction d'un U express + station essence et aire de lavage, ouverture probable avant l'été
- Travaux Portiragnes plage : travaux divers à venir
- Travaux pour la digue en France nécessite des années d'études pour finaliser les dossiers qui sont enfin terminées. La finalisation du tracé de la digue de la Rivièrelette jusqu'au Libron est prévue, début de travaux 2026-27
- Dossier pour l'aménagement en mer rentré, protection de Portiragnes plage contre l'érosion marine en cours d'évaluation.
- Pistes cyclables : développement progressif et réflexion sur la connexion entre Portiragnes et Portiragnes plage autre que le long du canal du midi, réflexion par le Chemin des Tresses ou le bord de la départementale

Tableau comparatif des frais du CS

- Honoraires ont évolué de 100€ en 1 an
- Déplacements : constants et inférieurs à 2014. Freddy Derbaix était actif jusqu'à fin novembre, pour notamment les envois postaux pour ceux qui n'ont pas internet.
- Animations : stables
- Charges totales en légère augmentation (index) :
- Disponibilités de l'ASL ont augmenté cfr tableau comptable
- Sur les 10 dernières années, les charges hors Lamy et abonnement fibre ont largement diminué comme l'indique le tableau projeté (646.000 actualisés en 2014 contre 566.000 en 2024).

Approbation du PV de 2023

- Pas de remarques.
- Rec comptage des bulletins concernant un point précis sur les statuts à la demande de M. Van Asbroeck qui les a vérifiés lui-même sans trouver d'éléments probants. Nous avons donc demandé au bureau Sylvestre de recompter les bulletins pour la résolution relative aux statuts. Le comptage s'avère identique à une voix de différence.
- Confirmation des nouveaux statuts.
- Les nouveaux statuts ont d'abord été présentés en 2021 et n'ont pas été changés en préparation de la convention à venir.
- Consultation de facture : 1 seule demande a été réalisée au cours de l'année écoulée.

Comptabilité : 2023-2024

Maggy Boivin

Travaux non terminés avant la saison estivale et donc avant la fin de l'exercice (couvre mur sur les poubelles, bandes de bruyères sur les murs d'enceinte des Tamaris). Les sommes non dépensées ont fait l'objet d'un transfert de charges.

Mais à la suite de l'incendie d'un container en juin : (dépôt de cendres incandescentes) nous avons reçu de nombreuses demandes de mettre plus de caméras de surveillance. Or ce poste avait déjà été voté en AG 2023 pour le remplacement de caméras obsolètes et l'actualisation du système informatique sous-jacent. La société MVS de Mr Morelle a réalisé cette installation. Aucune question n'est posée à ce sujet !

Bénéfice de 15385€

Pas de contentieux en cours grâce au suivi de M. Hastir et l'application efficace des sanctions.

	2023/2024	2022/2023
Ressources associatives	0 €	0 €
Chiffre d'affaires	1 037 486 €	958 885 €
Transferts de charges	238 291 €	260 859 €
Reprises sur provisions	0 €	0 €
Autres produits d'exploitation	29 €	91 €
Total des produits d'exploitation	1 275 807 €	1 219 835 €
Achats consommés	0 €	0 €
Autres achats et charges externes	1 206 766 €	1 150 886 €
Aides financières	0 €	0 €
Impôts et taxes	1 797 €	1 676 €
Charges de personnel	0 €	0 €
Reports en fonds dédiés	0 €	0 €
Dotations aux amortissements	57 294 €	45 757 €
Dotations aux provisions	0 €	0 €
Autres charges d'exploitation	253 €	41 €
Total des charges d'exploitation	1 266 110 €	1 198 360 €
Résultat d'exploitation	9 696 €	21 475 €
Résultat financier	4 018 €	1 023 €
Résultat courant	13 714 €	22 498 €
Résultat exceptionnel	1 671 €	5 908 €
Résultat de l'exercice	15 385 €	28 406 €

Question de M. Albert Dupont : discordance des périodes de facturation d'eau, de double compteurs et fuites :

JMG rappelle la difficulté d'avoir des résultats comparables vu les éléments suivants :

- Taxes diverses (Agglo et la ville d'Agde)
- Consommation individuelle différente en été et hiver
- Différence de dates de relevés des compteurs Tamaris et PDS
- Les eaux résiduelles sont déterminées par la différence entre le volume consommé et la somme des facturations individuelles.

Question : sur le montant en positif des 19.000 € dans le poste assurance. JMG rappelle qu'il s'agit de la somme récupérée après de nombreuses discussions et interpellations avec la Mairie et l'assurance de celle-ci à propos des nuisances des racines de pins à nos voiries et les travaux de réparation.

Mr Chabert : Commissaire aux comptes

Rapport

- Produit de résultat : certification que les comptes présentés sont réguliers et sincères. Ils reflètent une bonne image fidèle de la gestion de l'association.
- Ensemble des informations transmises par Mme Maggy Boivin : pas d'observation sur les éléments fournis.

Budget 2024-25

Nouveau système de détresse de nuit : demandé par quelques personnes en détresse (malaise et autres)

Système d'ouverture des portails à distance par N° de tel unique qui les laisse ouverts du domaine pendant 1 h facilitant l'accès des pompiers et autres intervenants.

Numéro qui devra être encodé dans le GSM avec un raccourci.

Discussion sur le parcours des intervenants à envisager plus tard.

Remarque de Mr X : système de boîte à clé mais impossible ici : explications données par Mr Morelle, possibilité d'encoder le N° des pompiers.

- Travaux d'entretien habituels

M. Lieben a renégocié le contrat d'entretien des espaces verts, renouvelé par tacite reconduction. Certaines tâches n'étaient pas prévues initialement (souffler les aiguilles de pins hors des voiries, entretien de palmiers, etc.). L'arrosage manuel des lauriers dans les coins inaccessibles est annulé du contrat initial vu l'arrosage automatique mis en place.

⇒ **Charges constantes, conservation de 1300 €**

HORIZON 2025

JMG : rappel de la bonne tenue des discussions, avec respect et politesse vis-à-vis de chaque intervenant.

Rappel des statuts : l'accès aux piscines est à charge des propriétaires.

Selon la lettre de l'avocat transmise par un groupe de propriétaires au CS : charges sont égales pour les propriétaires.

Tous les documents relatifs à l'AG ont été envoyés avec la convocation.

La langue du courrier doit se faire dans la langue du lieu de l'AG.

L'indexation de la convention de 2015 est basée sur les prix de la construction, indépendamment de notre CS actuel.

L'AG est souveraine et la décision de signer ou pas lui appartient.

M. Lamy

Il rappelle sur les réunions constructives et parfois difficiles entre TGA et le CS. Nombreuses réunions dans lesquelles le CS a bien défendu les intérêts des propriétaires.

Présentation du projet : L'investissement doit se faire en plusieurs temps pour l'effet marketing et pour occasionner moins de nuisances.

Les chiffres : augmentation de 322€ pour l'investissement et 700€ en remplacement « des conditions famille » difficilement gérables à l'accueil et non respecté par les tricheurs.

Exposition du tableau réel des coûts des investissements par maison. Changements de chiffres entre les réunions dus aux précisions sur les travaux.

Présentation.

- Alain « X » demande les raisons pour lesquelles il y a une différence entre les résidents à l'année et les autres. Les résidents profitent et usent les espaces toute l'année. Lui ne loue pas la maison et tout comme les résidents, il ne rapporte rien à Lamy. Avec les indexations les charges vont augmenter et il ne pourra plus payer donc il devra vendre sa maison.

En cas de revente, les Lamy feront un bénéfice.

Réponse :

M. Lamy : ceci est une enveloppe fermée pour leurs charges à répartir sur toutes les maisons.

JMG : Décision à la suite de nombreuses discussions au sein du CS et réflexions depuis la réunion à l'Eau d'Heure.

Les résidents n'ont pas la capacité de louer, et nous rendent des services le long de l'année alors que les non-loueurs ont toujours la possibilité de louer s'ils le veulent.

Les discussions avec les Lamy ont été longues et le CS a essayé de trouver la moins mauvaise pour les propriétaires. La décision de quitter la discussion aurait eu des impacts négatifs pour les personnes qui soutenaient le projet.

- Viviane Demuynck : Liste fermée au 31/10 : pourquoi ?
JMG : nous ne connaissons pas l'évolution des résidents dans les années à venir et pour éviter que les non-résidents ne paient pas plus cher nous fermons cette liste.
Si la liste est fermée, elle va diminuer donc le montant à payer par les autres va diminuer en fonction des départs.
- Maurice Wilkin : question sur les sociétés Lamy : SARL Luxembourg pour gestion des Tamaris, TGA gère le domaine et est propriétaires des 2 piscines.
Pourquoi Lamy SAS et pas TGA pour le domaine.
M. Lamy : nombreuses fake news, droit strict de créer des sociétés. Les propriétés n'ont pas changé.
- M. Brasseur : Pourquoi payer les charges à l'ASL ? Les biens Lamy ne font pas partie de l'ASL, pourquoi payer l'accès piscine, ASL est une association de bien et pas de personne. Les biens Lamy ne font pas partie du périmètre de l'ASL, donc pas de paiement des piscines et charges par l'ASL.
Rpse : les espaces ludiques font partie de l'ASL pour chaque lot qui reçoit une convocation et l'appel de charges.
M. Lamy : il y a une confusion : on paye un droit d'accès aux espaces ludiques.
- Madame « X » : travaux TB mais demande un accès PMR dans les piscines, remarque sur l'entretien médiocre (nettoyage) des maisons et des disparitions d'objets dans les maisons en cas de locations par TGA.
- M. Jean Mouthuy : à M. Lamy : manque d'informations sur les projets, dans la convention, il faut noter dans la convention que les parties s'engagent.
Lamy récupérera la TVA et pas les proprios dans cet investissement de 2,5M.
L'investissement va donner une plus-value pour Lamy.
Interrogation sur les comptes des sociétés Lamy ainsi que sur les rapports financiers ainsi que le capital de la société.
- M. « X » : questionnement sur la nouvelle structure de la pétanque qui serait non conforme.
M. Lamy : les modalités pratique ne sont pas déterminées et les photos sont non-contractuelles.
- Mr ? : les bornes de recharges et les panneaux photovoltaïques sont à charge des Lamy.
La facture de charges va diminuer. Les citernes d'eau de pluie sont à charge des propriétaires afin d'utiliser les eaux récupérées pour l'arrosage.
M. Lamy : Recouvrement des dalles de sport en béton pour la multiplicité des sports.
- M. Albert Jacquemain a suivi le dossier de près et travaille dans le secteur touristique. Il remercie le beau travail de l'ASL, remarque que si syndic pro : prix élevé et qualité des services beaucoup moindre. Les charges il y a 28 ans : 168€ + 500€(stable), calcul de ses charges avec l'évolution : les 668 nous amèneraient à 2300€, donc il est logique que ce montant arrive avec les investissements proposés.
L'ASL sera plus forte pour attaquer Lamy que nous seul si manquement.
Pourquoi L'ASL paye les intérêts du financement
M. Lamy : le loyer inclus l'indexation des intérêts. Comparaison avec les Muriers. : location 5200 € à l'année sans sous location, à Porti on peut louer et nous avons des

charges moindres. Demande de se renseigner sur les prix des charges dans les autres domaines.

- Rappel par M. Lamy sur l'achat des espaces ludiques proposé il y a peu : charges plus importantes et pas d'investissements possibles, de plus l'ASL n'a pas le droit d'exploiter les espaces ludiques.
- M. Albert Dupont : demande si bureau d'étude a visualisé le projet ? Prix élevé pour certains travaux.
M. Lamy : bureau d'étude Kompan
- M. « X » : nous ne sommes propriétaire de rien mais nous investissons dans les biens de Lamy, quid si revende
M. Lamy : pas d'intention de vendre.
- Question sur le coût de l'indexation : les prix de la construction ont fortement évolué à cause de Poutine et de la guerre en Ukraine. Les indexations négociées sont plus linéaires.
- Demande de tarif dégressif pour les 5 semaines louées, ou 4-3 semaines
M. Lamy : impossibilité veut fidéliser les loueurs.

Enquête de satisfaction Lamy : saison 2024

Satisfaction globale en augmentation. Les tableaux sont projetés mais non commentés.

Appréciation Globale:	8,4
Arrivée/Check IN	9
Personnel accueillant&souriant	9,4
Rapidités des formalités	9,2
Qualité des infos reçues	9
Votre Habitation	8,1
Propreté	7,8
Confort	7,7
Equipement	8
Extérieurs	8,1
Emplacement	8,8
Le Domaine	8,6
Plaine des jeux	7,5
Sécurité	8,7
Infrastructure sportive	7,8
Propreté	8,5
Mini club	8,5
Animateurs	8,4
Programme	7,6
Organisation	7,7
Animations journée	7,9
Animateurs	8,3
Programme	7,7
Organisation	7,8

Animations soir	7,7
Animateurs	8,2
Programme	7,3
Organisations	7,7
Prestataires extérieurs	8
Complexe Aquatique	8,7
Etat des piscines	8,7
Qualité des infrastructures	8,7
Entretien des abords	8,4
Maître Nageurs	7,8
Bar/Restaurant	8,2
Variété des plats	7,5
Qualité des plats	7,8
Variété des boissons	8,6
Qualité du service	8,8
Rapidité du service	8,7
Heures d'ouverture	8,7
Boulangerie/Epicerie	8,5
Personnel	9
Variété	8,4
Qualité	8,5
Heures d'ouverture	9
Check Out	9

TRAVAUX

Il est bien rappelé que chaque transformation doit faire l'objet d'une demande auprès du conseil syndical.

Pour les demandes nécessitant un permis, un plan informatisé est nécessaire pour la Mairie et l'Agglo.

Pour rappel, il est interdit de construire dans les vide-ventilés.

MUTATIONS ET MOT DU SECRETAIRE

- 22 mutations sur l'exercice !
- Répartition par nationalité
 - 10 propriétaires Belges
 - 9 propriétaires Français
 - 3 propriétaires autres

En cas de vente, donation, succession..., l'adaptation de notre base de données se fait uniquement sur base d'un acte notarié, et donc, d'un justificatif d'un notaire.

L'assemblée générale se termine dans un brouhaha indescriptible.

Les derniers écrans relatifs au « Vivre ensemble » sont projetés sans être commentés vu l'ambiance très particulière et inhabituelle de cette séance.

Nous rappelons l'importance de la convivialité au sein de nos domaines : celle-ci dépend de chacun d'entre nous.

JMG remercie tous les propriétaires qui nous aident tout au long de l'année. Il remercie également les membres du CS ainsi que leur conjoint. Il adresse une pensée particulière à son épouse qui vit des moments compliqués en le supportant au quotidien durant ces derniers mois.

L'AG se termine par l'invitation à participer à l'apéro qui se déroulera au bar de la piscine des Tamaris.

Voici un extrait du PV de notre commissaire aux comptes. Le PV intégral reprenant toutes les formalités d'envoi se trouve sur le site.

ENTRE LE DIX OCTOBRE ET LE TRENTE ET UN OCTOBRE DEUX MILLE-VINGT-QUATRE :

J'ai recueilli en mon étude l'ensemble des bulletins et procurations adressés par mail et par courrier pour le vote des résolutions (Annexe 3).

Le TRENTE ET UN OCTOBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE :

J'ai procédé au dépouillement de l'ensemble des bulletins réceptionnés (feuilles de dépouillement et liste, établie par mes soins, des copropriétaires ayant adressés leurs bulletins par voie postale ou par mail (Annexe 4).

Les résultats sont les suivants :

N° Séquentiel	N° de maison	Résolution 1		Résolution 2		Résolution 3		Résolution 4		Résolution 5		Résolution 6		Résolution 7		Résolution 8		Résolution 9		Résolution 10		Résolution 11		Résolution 12	
N°	Lot	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre
TOTAUX		313	17	318	17	311	24	314	22	317	19	266	72	316	22	142	195	267	71	306	34	260	80	303	29

Le TRENTE ET UN OCTOBRE DEUX MILLE-VINGT QUATRE à 08h45:

Je soussigné, Guillaume BROUILLARD, Commissaire de Justice associé de la société civile professionnelle AJC, titulaire d'offices de commissaires de Justice à CARCASSONNE (11000), SAINT-PONS-DE-THOMIERES (34220), ARGELES-SUR-MER (66700), Narbonne (11100) et PARIS (75006), dont le siège est 6 rue de la République à CARCASSONNE (11000)

Je me suis transporté à VIAS (34450), Salle du théâtre de l'Ardaillon, où là étant, sur place, j'ai rencontré Monsieur Jean-Marie GODEFROID, président de L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE TAMARIS PORTES DU SOLEIL:

A la fin de l'assemblée générale, il est procédé au dépouillement des bulletins déposés ce jour dans l'urne prévue à cet effet lors de l'assemblée générale.

Les opérations de dépouillements sont réalisées par des scrutateurs désignés parmi l'assemblée en ma présence et avec mon assistance.

J'annexe au présent procès-verbal les feuilles de dépouillement, la feuille de présence, la liste des scrutateur et l'ensemble des bulletins (Annexe 5)

Le résultat des votes réalisés lors de l'assemblée générale est le suivant :

N° Séquentiel	N° de maison	Résolution 1		Résolution 2		Résolution 3		Résolution 4		Résolution 5		Résolution 6		Résolution 7		Résolution 8		Résolution 9		Résolution 10		Résolution 11		Résolution 12	
N°	Lot	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre
TOTAUX		254	96	257	95	226	129	239	113	265	88	227	126	266	87	101	247	214	139	234	120	225	126	298	53



Le TRENTE ET UN OCTOBRE DEUX MILLE-VINGT QUATRE

Je soussigné, Thibaut SYLVESTRE, Commissaire de Justice associé de la société civile professionnelle AJC, titulaire d'offices de commissaires de Justice à CARCASSONNE (11000), SAINT-PONS-DE-THOMIERES (34220), ARGELES-SUR-MER (66700), Narbonne (11100) et PARIS (75006), dont le siège est 6 rue de la République à CARCASSONNE (11000)

RESULTATS DEFINITIFS APRES DEPOUILLEMENT INTEGRAL (VOTE PAR CORRESPONDANCE + VOTE LORS DE L'ASSEMBLEES GENERALE :

TOTAL BULLETINS TRAITES : 693 BULLETINS EXPRIMES

N° Séquentiel	N° de maison	Résolution 1		Résolution 2		Résolution 3		Résolution 4		Résolution 5		Résolution 6		Résolution 7		Résolution 8		Résolution 9		Résolution 10		Résolution 11		Résolution 12	
N°	Lot	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre
TOTAUX		567	113	575	112	537	153	553	135	582	107	493	198	582	109	243	442	481	210	540	154	485	206	601	82