

**P.V. de l'Assemblée Générale des propriétaires membres de
l'Association Syndicale Libre Les Tamaris et Les Portes du Soleil tenue
le 30 octobre 2025 à l'Ardailon 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 Patricia HERMAN, Malou WEBER, Françoise DEMEYER, Colette NEULENS, Anne EUGENE, Véronique PIRSOUL, Josiane DUBOIS, Christine SAINTÉ, Michèle ALBRESPY et Erika RAUCH

- **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 SYLVESTRE et son assistante (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.

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.

Accueil :

Demande de bienveillance , maitrise et respect lors des débats à venir.

Mots de Madame Chaudoir, Maire de Portiragnes :

- Plaisir de se retrouver, implication marquée pour la commune, particulièrement des résidents, remerciement au CS pour le travail fourni
- Tamaris : résidence la plus importante de la commune, passage à 3500 habitants à l'année en prévision, conseil municipal va être étoffé à 27 membres.
- Élections municipales en mars 26.
- Renouvellement des concessions de plages sur 10 ans pour l'exploitation, l'entretien et la sécurisation.
- Plage et village : une seule entité .
- Invitation aux nombreuses animations au village durant l'année : fête du vin nouveau , Noël à la plage le 12/12 place du Bicentenaire
- Projets actés :
 - Village : protection contre l'inondation de l'Orb , digue de protection projet qui durera 2 ans .
 - Plage : ré-ensablement massif des plages via une barge Hydromed qui a été créée pour ce fait .Travail de constitution dunaire du front de mer au départ du Mirador pour les festivités et rencontres .
- La plaquette de la saison culturelle disponible à l'office du tourisme. Saison estivale positive , commerçants satisfaits , station familiale qui doit le rester.

Contrôle des présences

JMG rappelle de bien s'enregistrer aux tables sous peine de recevoir les frais de non-participation liés à l'envoi du PV par recommandé.

Désignation des scrutateurs

Urbain Dubois, Jean et Christine Badot , Jacques Devillers , Christian et Maryse Baix, Léon et Joëlle Yansenne , Vivianne Demuynck,, Régine Genot, Stéphanie Krier, Jean-Claude Billa , Aloys Everling, Laurent Halleux, M. Adriansen, Louis Michel , Dominique Gianotti , Elio Latessa, M. Pirard , Anne Belfroid

Approbation du PV de l'A.G.O. du 31 octobre 2024 :

Pas de remarque transmise

Présentation des comptes et du bilan exercice 2024 - 2025 par Madame M. Boivin

Tableau du coût du CS : comparaison avec les années antérieures sur les frais de déplacements et d'animations qui sont en légère baisse cette année.

Légère augmentation de charges 15 M sur 650 M ce qui est très peu , par rapport à l'inflation. Charges maîtrisées. Bénéfice de + 4300 €

Placement de l'argent à des termes échelonnés pour la gestion de la trésorerie qui couvre les charges prévues en début d'exercice.

Contentieux : nul grâce au travail de notre trésorier M. Philippe Hastir. Il demande de toujours identifier vos versements par le n° du lot.

Quelques détails de ce rapport financier donnés en séance par Mme Boivin (comptable)

Les appels de Fonds sont stables :

- -7 k€ sur les appels de Fonds des Charges Ordinaires
- +7k€ d'appel de fonds sur les conventions piscine
- -2k€ sur les appels de fonds voirie que nous lissons sur 5 ans

Les ACE (Autres achats et charges externes) ont augmenté de 25 k€ soit +2%. Les principales variations sont les suivantes :

- +22 k€ de charges d'eau et de location de compteurs
- +6k€ de ramassage des déchets sauvages
- -9k€ d'embellissement des Domaines
- +9 k€ de refacturation Lamy, +2% (augmentation annuelle adossée à l'indice du coût de la construction)
- -2k€ de frais de déplacements/réception

• Compte de résultat

	2024/2025	2023/2024	Évolution
Ressources associatives	0 €	0 €	
Chiffre d'affaires	1 035 661 €	1 037 486 €	-0,2%
Transferts de charges	230 584 €	238 291 €	-3,2%
Reprises sur provisions	0 €	0 €	
Autres produits d'exploitation	5 €	29 €	-82,8%
Total des produits d'exploitation	1 266 250 €	1 275 807 €	-0,8%
Achats consommés	0 €	0 €	
Autres achats et charges externes	1 231 819 €	1 206 766 €	+2,1%
Aides financières	0 €	0 €	
Impôts et taxes	1 864 €	1 797 €	+3,7%
Charges de personnel	0 €	0 €	
Report en fonds dédiés	0 €	0 €	
Dotations aux amortissements	56 163 €	57 294 €	-2%
Dotations aux provisions	0 €	0 €	
Autres charges d'exploitation	1 €	253 €	-99,6%
Total des charges d'exploitation	1 289 847 €	1 266 110 €	+1,9%
Résultat d'exploitation	-23 596 €	9 696 €	
Résultat financier	-9 854 €	4 018 €	+145,2%
Résultat courant	-13 742 €	13 714 €	
Résultat exceptionnel	18 042 €	1 671 €	
Résultat de l'exercice	4 300 €	15 385 €	-72%

Question de M. Albert Dupont : pbl de différence dans les charges :

Réponse : décalage des intérêts et charges d'amortissement , nécessité de lisser les charges.

Rapport du Commissaire aux comptes : Monsieur P. Chabbert :

2 opinions : Contrôle le rapport financier et assurer que les chiffres soient conformes à la situation financière :

Validés, les comptes sont certifiés sincères et représentent une image fidèle de la situation financière de l'association.

Capacité d'autofinancement 60 M et remboursement 50 M l'exploitation permet de couvrir l'investissement , fonds propres importants 562 M.

Remerciements aux prestataires financiers de l'association

Budget prévisionnel 2025 – 2026

Vu le contexte, travail de manière originale nécessitant une longue réflexion : scission des charges en 2 parties pour la 1 ère fois car la résolution H26 va impacter l'appel de fonds

Charges en 2 parties :

- 650 pour ASL
- TGA fonction de H26

ABONNEMENT FIBRE	<u>156</u>
ENTRETIEN ET EMBELLISSEMENT DU DOMAINE (hors travaux voirie)	<u>284</u>
HONORAIRES	<u>27</u>
GARDIENNAGE	<u>54</u>
SECRETARIAT-POSTE-TELEPHONIE	<u>13</u>
ASSURANCE - TAXES -FRAIS	<u>36</u>
AMORTISSEMENTS	<u>9</u>
TRAVAUX VOIRIES	<u>70</u>
<u>APPEL PREVU</u>	<u>650</u>
APPEL DE FDS CHARGES COURANTES	424
APPEL DE FDS ABONNEMENT FIBRE	156
APPEL DE FDS TRAVAUX VOIRIES SUR 5 ANS	70

- **Scission des charges globales**

- **Charges ASL : 650 €**

- **Si H 26 OK**

+ 749

= 1.399 €

Si H 26 NOK

AG

extraordinaire

Si refus : une autre question se posera : dénonciation de la convention 2015 ou pas.

AG extraordinaire pour poser la question : elle se fera par écrit et TGA nous fournira le montant adapté des charges à ce moment .

Si pas de dénonciation avant 31/12/2025 :prolongation de la convention durant 5 ans selon la clause de cette convention

Rappel du surcoût pour la collectivité des dépôts clandestins près des containers. Cela provoque des déplacements non prévus vers déchetterie.

Résolution pour convention Horizon 26

Changements par rapport à 2024 :

- plus de montant forfaitaire ,
- contrôle renforcé plus drastique des entrées,
- retour concept famille 15 -20 ,
- pas de différence résidents et non-résidents,
- Espace pétanque ouvert à tous et rénovation du bar

JMG dénonce la pertinence d'un tableau largement publié par certains montrant une hausse linéaire de l'indexation de 3% sur le montant des charges.

Pour ce faire, il faut tenir compte du passé et des perspectives du moment pour prévoir l'indexation et jamais envisager une progression constante.

L'INSEE prévoit sur un an 0,07 % d'augmentation et pas 3 % comme annoncé ailleurs.

La parole est donnée à M. Jordane LAMY

Rappel

Le projet en soi n'a pas été critiqué mais la forme.

Système étalé sur 3 ans

Présentation

Village de vacances a 35 ans et doit évoluer avec son temps ,

modifications sur bases des demandes des propriétaires lors d'une enquête

5 zones d'intervention : PDS , piscine des tamaris , pétanque , multisport , laverie PDS

- Piscine PDS : légèrement modifié : séparer les zones dont création d'une zone adulte only, rehausse globale à 1,5 m de profondeur, zone espace ludique, aménagement paysager, zones d'ombrage, plages réaménagées, rénovation sanitaires, nouveau portique et local technique.
- Piscine des Tamaris : chauffage, nouveau liner, ombrage en plus, renforcement du contrôle d'accès : nouveau portique
- Pétanque et espace plaine de jeux : création d'une place de village , accès à tous, espace convivial, multi générationnel, modules en bois/robinier connu pour sa durabilité (module bateau pirate), espace restauration type guinguette de plage, rénovation du mini club.
- Espace multi sports : espace identique mais nouvelle dalle subdivisée en 2 dalles, espace fitness, rénovation des terrains de beach volley.
- Laverie PDS : parking conservé et rénovation boulangerie et laverie

Mise en place de panneaux photovoltaïques aux différents endroits,

- **Albert ?? : Lors de la convention 2015 ,nous avons payé 5 millions pour Lamy et travaux n'ont pas été réalisés complètement, travaux faits à moitié. Vous faites la même chose cette fois-ci.**

Réponse : TGA gère 25% des maisons sur le site. le payement est lié à l'utilisation, ce n'est pas un cadeau ; les utilisateurs principaux sont les propriétaires.

Étonnement de Jordane Lamy quant aux travaux non réalisés. On reparle de la couverture de la piscine des PDS. Un renforcement de la pompe à chaleur a été pris en charge par TGA pour compenser cela.

- Question : crédit et indexation : quel type de crédit avec la banque pour l'indexation , pourquoi sommes-nous soumis à l'indexation des loyers sur la partie du crédit du projet ?

Réponse : fixe ou variable mais décision pas encore prise et dépendra des conditions de crédit proposées.

L'indexation sur loyer : déjà appliqué sur H15 , pas possible d'envisager les dépenses (défauts dans le matériel qui est déjà ancien) , c'est une précaution en faisant une indexation globale.

- Régine Genot : pour transparence : scinder les conventions investissement et exploitation.
- M. Baix : pourquoi ne pas attendre le nouveau CS pour les discussions ?
- N'y a-t-il pas un conflit d'intérêt entre TGA et Lamy propriétaire et entrepreneur , domaine de résidence et non pas de vacances.

Réponse de Marc Vierset : H15 fin 2025 , il faut agir pour le remplacer. Si attente d'un nouveau CS , on va rester 4 ans sans rien faire avec des plaintes. On ne peut pas reconduire l'ancienne convention.

Pas de conflit d'intérêt, entre TGA et l'aspect propriétaire

Remarque sur le fait que ce soit un village de vacances et non résidence.

- Albert Dupont : un proprio aurait gagné en 1^{ère} instance et appel, l'indemnisation aurait été payée par ASL et répartie sur les 789 lots . Demande de Mrs Wilkin et Dupont sur l'identité de l'affaire , mais droit de réserve.
- M. Wilkin traite le président de menteur car il n'aurait pas répondu au mail interrogeant le CS sur une affaire judiciaire. M. Dupont contredit M. Wilkin car la réponse a bien été envoyée.
- Wilkin demande que le CS ne perçoive plus ce qui revient aux Lamy

Réponse : Maître Garcia : ne peut pas communiquer une décision de justice, (droit de réserve). Elle est l'avocate du CS qui représente les propriétaires.

C'est le CS qui peut communiquer en connaissant le nom de la personne.

Résolution pour un échange de parcelles cadastrales entre TGA et l'ASL :

Description des parcelles : sortie des PS

2 Parcelles dont une 11M2 appartiennent à TGA et la parcelle sur laquelle se trouve le chapiteau appartient à l'ASL

Le CS a fait les démarches nécessaires :

- Lecture des PV des AG depuis 2011 jusqu'à 2018 pour trouver des explications : imbroglio total .
- Consultation chez notaire : conclusion : erreur de transcription .

Vu que le NRO, sis sur une parcelle de TGA, abrite tout le matériel informatique de l'ASL,
➔ Proposition d'un échange simple de parcelle avec TGA.

- Question : Régine Genot : selon leur avocat , on peut percevoir des loyers...

Réponse : L'ASL ne peut pas conclure des activités commerciales quelles qu'elles soient. Pas de perception de loyer possible . (Cfr analyse Deloitte à l'époque des rachats éventuels des piscines)

Quant aux parkings : c'est une réservation de parking et non pas une location. On ne peut pas avoir de bail commercial. Exemple : aucune publicité sur les totems

- Viviane Demuynck demande que les frais soient imputés au notaire qui a fait l'erreur et pas à l'ASL.

Réponse : JMG s'engage à faire la demande auprès du notaire, sans aucune garantie de résultat

Albert Dupont : pourquoi nous n'avons pas acheté les piscines ?

JMG et MJG explique une fois de plus que l'ASL ne peut faire de commerce. Elle ne peut donc exploiter commercialement les piscines.

- Jean Mouthuy : souhaite les métrés et différences de valeurs de ces 2 terrains pour participer au vote.
- R : Morelle : la parcelle à échanger contient le NRO internet et autre donc si nous ne l'avons plus : plus d'internet .
- M. Duchêne (ancien président) donne quelques explications : difficulté depuis des années , calcul de la rétrocession difficile ; le local NRO, à l'époque, servait pour les impétrants, France Telecom puis internet. Constitution de servitudes à différents endroits du domaine pour protéger les propriétaires.

Résolution afin de poursuivre en justice l'affaire des volets bleus

Couleur bleue non autorisée par ROI. Toutes les couleurs ont été validées en AG 2021 : Ce propriétaire n'a pas introduit de demande à l'ASL , il ne respecte pas les couleurs et refuse catégoriquement de changer.

Rappel sur la procédure à l'ASL pour l'accord des travaux.

- M. Adriansen : avenir du domaine : on fait respecter le ROI ou non au risque que chacun fasse à sa guise: il faut savoir ce qu'on veut
- M. Zeimet : ce point est un tir d'avertissement pour les autres.
- Monsieur ? : garantie que les autres personnes en défaut se sont mises en ordre .

Réponse :JMG : en 2021 « prescription » pour les cas anciens mais, depuis lors, on envoie régulièrement des notes et astreintes pour le respect du ROI .

Rappel du dossier particulier sur les maisons blanches : discussion sur le blanc : les différentes sortes de blancs, on s'en remet au bon sens des propriétaires .

Réponse :Marc Vierset. : explication sur la ref :9001 qui selon les différents fournisseurs la couleur diffère. Il faut respecter la couleur initiale pour une cohérence du domaine

- J Mouthuy : revient sur ses questions financières déjà posées l'année passée et des propos erronés

Réponse de Jordane Lamy : récupération si TGA quitte le domaine mais engagement de TGA de ne pas quitter les domaines si H26 passait.

- Madame ? : entretien des infrastructures sera-t-il suivi dans l'investissement ? L'animation n'est pas optimale , faire un investissement mais avec une animation correcte.

R : Jordane Lamy: enquête de satisfaction convenable pour l'animation. TGA fait avec les moyens qu'il a pour les animations. Ils sont conscients de certains défauts. Ils vont s'améliorer. Des astreintes devront être payées par TGA si pas de respect des entretiens.

- Question sur le chauffage de la piscine toujours trop faible

Réponse de Jordane Lamy : Thermomètre à mettre dans la piscine, tolérance d'un delta de 5 degrés.

- Profondeur de la piscine 1,50 m , pourquoi ?

Réponse de Jordane Lamy plusieurs raisons : le confort : permettant aqua gym, consommation énergétique moindre et cycle de filtration moins contraignant.

- Justificatif du passage de 12,5 à 17%

Réponse de Jordane Lamy : Augmentation des contrôles , coût complémentaire suite aux propriétaires qui ne respectent pas la réglementation pour les locations.

Confirmation d'organisation d'événements du « vivre ensemble »

- Ambiance à garder malgré la tempête des dernières années , nécessité de revenir dans un bon esprit du domaine.
- Les activités pour les enfants peuvent réconcilier les propriétaires, remerciement pour la participation à toutes les activités.
- On remercie aussi les conjoints des membres du CS et les externes qui aident celui-ci au cours de l'année.

Le mot du secrétaire

27 MUTATIONS, 15 nouveaux propriétaires belges et 12 français.

Il faut signaler les modifications signalétiques à notre secrétaire Carlos Urbano.

Réception des mails ,non sollicités : l'ASL est soumise au RGPD , donc interdiction de communiquer les données des propriétaires aux autres.

Demande de travaux

Identification des lots dans tous les courriers

Rappel sur la procédure de demande d'autorisation des travaux extérieurs.

Garder de façon visible le numéro de lot sur la maison si travaux de façade.

Demande de laisser une clé à une personne de confiance pour gérer un problème si la maison est inoccupée (ex :les fuites d'eau gérée par Mr Hastir, le bouchage de tuyauterie dans les vides ventilés, alarme de détection d'incendie défectueuse, fenêtre ouverte oubliée,...)

Le CS ne règle pas les conflits de voisinage

Pénalité pour les propriétaires qui n'entretiennent pas leurs bordures

Le long de la route appartient à l'ASL : passage des impétrants , on ne peut pas construire dans les 60 cm qui longent la rue .

Les bordures qui longent les routes contiennent des interstices dans lesquels poussent de la végétation,

Durant le Covid, le nécessaire a été réalisé par la société Decalque. Ensuite, cela a été réalisé par M. Yan Lieben qui s'occupait de traiter cette végétation gracieusement.

Comme Yan vient de quitter le domaine, CHACUN doit nettoyer ses bordures.

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.



3

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

Résolution 1		Résolution 2		Résolution 3		Résolution 4		Résolution 5		Résolution 6		Résolution 7		Résolution 8		Résolution 9		Résolution 10		Résolution 11		Résolution 12		Résolution 13		Résolution 14		Résolution 15	
Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre
599	71	584	90	518	157	537	132	605	66	552	119	591	80	310	366	520	137	612	75	495	168	483	178	462	192	552	105	624	32