

P.V. de l'Assemblée Générale des propriétaires membres de l'Association Syndicale Libre Les Tamaris et Les Portes du Soleil tenue le 2 novembre 2023 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.

1. ACCUEIL

Le Président Jean-Marie GODEFROID (cité JMG dans le texte) ouvre la séance à 9h20 en attente de l'huissier qui doit repasser en ses bureaux de Narbonne pour récolter les éventuels derniers bulletins transmis.

- **Remerciements à toutes les personnes présentes aux tables de l'accueil**
Mmes Marie-Louise WEBER, Christine SAINTE, Anne EUGENE, Michèle ALBRESPIY, Colette NEULENS, Françoise DEMEYER, Christine POIVRE, Monique GONISSEN, Josiane DUBOIS et Caroline LIEBEN.
- **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 Caroline LEVANNIER, adjointe au Maire de Portiragnes (excusée)
Mr Jordane LAMY et Mme Susanne HOPPE (L'Ami Soleil et TGA),
Me Thibaut SYLVESTRE (Huissier/Commissaire de Justice).

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

2. MOT DE LA MAIRIE DE PORTIRAGNES

- Mme Caroline LEVANNIER adjointe au Maire de Portiragnes

Elle nous expose l'actualité à Portiragnes, village et plage.

- Grand travaux bld des Dunes et place du Guet : placement végétaux reporté au printemps car restriction d'eau encore en cours, plantations avec arrosage différents
- Plage : voie douce sur le front de mer pour relier une circulade sur la station pour faire le tour de la station à vélo de manière sécurisée, le long de l'avenue des Muriers
- Travaux sur la CD 37 travaux d'assainissement pendant 1 mois ½, rond-point d'entrée jusqu'à la vieille Brioude, déviation prévue
- Ste Anne : travaux avancent bien : emménagement début d'été
- Supermarché dans la zone de friche commerciale : Super U mais pas avant septembre 2024

- Chantier en face de Ste Anne. : nouveau cimetière
- Festivités prévues : Noël, 15/12 sapin à la Plage, fête pour les enfants le 17/12
- Déchetterie : obtention de badges : facile sur internet,
Permanence à la mairie tous les mois et le 3/11 la prochaine : le but de cadrer l'accès à la déchetterie : réguler les apports des professionnels qui sont payants. Pas de paiement pour les privés.
- Place du bicentenaire : recouvrement à refaire à court terme mais difficultés car place partagée entre des propriétaires publics et privés.
- Biodéchets : collecte sur Portiragnes dès le 13/11 : kits d'utilisations prévus, containers non prévus au roulage, modalités à prévoir.
- Protection de la plage : travaux d'étude vont débuter, travaux complexes et évolution des techniques.
Nouveaux dispositifs sous eau (à Agde) : étude sur la construction de la digue de protection de la station
- Dos d'âne : sont-ils règlementaires : hauteur ? pas de réponse, c'est complexe
- Clôture dans la Maire : moutons vont venir paître, les clôtures seront retirées, voir l'Agglo pour l'aménagement Natura 2000

3 CONTRÔLE DES PRESENCES ET DESIGNATION

JMG rappelle que tous les propriétaires présents doivent passer aux tables.

- Secrétaire de séance : Bénédicte ISTACE
- Scrutateurs :
 - Mmes Anne BELFROID, Christine BADOT, Véronique PIERSOUL, Hildegarde REINHARD, Nicole DEFAAZ, Mme HALLEUX
 - MM. José MIGNOLET, Charles DEFAAZ, Aloyse EVERLING, Jacques DEVILLERS, Michel LOUIS, Jérôme PEYRARD, Urbain DUBOIS, Pascal PUPPO et Dominique GIANOTTI, André WARNON, M. HALLEUX
- Après vérification des bulletins rentrés à l'office du commissaire de justice, il est bien constaté que le quorum est atteint.

4 APPROBATION DU PV DE L'AG.O. DU 02/11/22:

- Albert Dupont demande de compléter sa question posée en 2022 sur le PV comme suit :
« Il est étonné qu'il y ait 2 x 632000€ dans les recettes alors que 80€ était prévu par lot en 2021-22 et 22-23 c'est pour le projet de Yan embellissement »
- Demande d'apporter à l'AG des précisions dans le PV pour le point 6 sur la destinée des fonds pour l'aménagement végétal du domaine.

• Aménagement de l'entrée Tamaris*	21.429,74 €
• Plantation 20 palmiers	8.724,30 €
Aménagement entrée Tamaris suite	9.200 €

*cette facture comprend le placement de l'arrosage automatique
- M. Van Assbroeck : résultat des votes sur les statuts passé à 2 voix (majorité spéciale). Il signale que, selon lui, les additions de votes pourraient s'avérer erronées. Il demande un recomptage des voix (pour contrôler si erreur dans le fichier de décompte final).

JMG va questionner Mr Chabbert à ce sujet. JMG répond que le CS n'a pas satisfait à sa demande par manque de temps. Il propose de refaire le comptage mais il faut d'abord questionner Mr Chabert pour obtenir la grille de décompte des votes exprimés.

5 PRESENTATION DES COMPTES ET BILAN : EXERCICE 2021 – 2022

Avant de passer à la présentation des comptes, JMG évoque l'amertume des membres du conseil syndical d'être considérés comme magouilleurs, voleurs, ou profiteurs par certains propriétaires et, surtout, ces derniers mois.

D'après eux, ils profiteraient de l'ASL pour des activités personnelles sans rapport avec le conseil. Il est difficile de travailler sans la confiance des propriétaires. Il est projeté deux tableaux différents montrant, d'une part, un comparatif des dépenses de 2014 / 2016 et 2023 (avec actualisation des coûts via inflation) et, d'autre part, les frais de déplacements de tous les membres du CS sur le dernier exercice.

	2014	2016	2023		
Honoraires	20 638 €	21 924 €	15 900 €	ISTACE	2563
	3 373 €	2 100 €		DERBAIX	2947
	4 525 €	2 100 €		GODEFROID	2823
	3 602 €	3 013 €		HASTIR	2300
Sous total	32 138 €	29 137 €	15 900 €	MORELLE	1248
Déplacements	14 277 €	9 800 €	13 162 €	URBANO	1148
Animations et réceptions	16 232 €	5 768 €	7 421 €	VIERSET	132
Charges totales hors Lamy et fibre	546 955 €	516 573 €	527 549 €		
Actualisation avec inflation	646 059 €	605 315 €			
Différence avec 2023	118 510 €	77 766 €			
Disponibilités et placements	517 516 €	579 161 €	630 690 €		

Vous pouvez y constater que les frais actualisés avec l'inflation sont moins élevés en 2023 qu'en 2014 et 16. Les contextes étaient différents mais cela donne une bonne idée de la qualité du travail fourni ces six dernières années sans, pour autant, jeter l'opprobre sur les conseils précédents.

Rapport des activités : Bénéfice de 28406 € et contentieux quasi nul

L'emprunt s'est finalement limité à 270.000€ et tous les travaux ont été réalisés.

Exposé de Madame BOIVIN, expert-comptable en charge de la comptabilité

(en K€)	31/08/2023	31/08/2022	Var.	Var. %
APPELS DE FDS	959	1 181	- 222	-19%
Transfert de Charges	261	209	51	25%
ACE	1 151	1 379	- 228	-17%
Valeur ajoutée	69	12	57	492%
Impôts et taxes	2	2	0	3%
Charges de personnel	-	-	-	
EBE	67	10	57	571%
DAP	46	14	32	225%
Résultat d'exploitation	21	- 4	25	-627%
Résultat financier	1	4	- 3	-76%
Résultat exceptionnel	6	- 0	6	-14510%
Reprise des fonds dédiés	-	-	-	
Résultat net	28	0	28	16011%

(K€ = 1000 €)

Les appels de Fonds ont diminué de 222k€ :

- -158 k€ sur les appels de Fonds Exceptionnels (lié à l'effondrement de la chaussée)
- -127 k€ afin de financer des travaux à hauteur de 130k€ (appels sur 2 ans mais constatés et engagés sur 1 an)
- +38k€ d'appel de Fonds liés aux travaux de voirie (proratisé en fonction de l'amortissement du prêt)
- +24k€ d'appel de fonds sur les conventions piscine

Les transferts de charges ont augmenté de 51k€ dont 45k€ liés aux charges d'eau. En revanche, ceux liés aux refacturations de tailles de haies, de débouchage ou de badges sont en baisse de 13k€. Un remboursement d'assurance de 20k€ de remboursement d'assurance est enregistré.

Les ACE (Autres achats et charges externes) ont diminué de 228 k€ soit -17%. Les principales variations sont les suivantes :

- +9 k€ de charges d'eau et de location de compteurs
- +3k€ de surveillance du site
- -121k€ d'embellissement du Domaine (-18k€ d'arrosage automatique, -35k€ de réseau d'égouttage, -18k€ de signalisation, -15k€ de réducteur de pression, -42k€ d'embellissement des espaces verts)
- +5 k€ de travaux entretien du Domaine
- -153k€ de travaux d'effondrement de chaussée
- +37 k€ de refacturation Lamy, +8% (augmentation annuelle adossée à l'indice du coût de la construction)
- -10k€ d'Honoraires de commissaires aux comptes (intervention réduite sur l'année)
- +3 k€ de frais de mission réception, retour au niveau de 2019

Les impôts et taxes restent stables.

La valeur ajoutée ainsi que l'excédent brut d'exploitation augmentent de 57 k€, permettant ainsi de financer l'augmentation de 32 k€ des amortissements liés aux travaux de voirie.

Le résultat d'exploitation s'élève à +21 k€ contre -4 k€ en 22, soit une variation positive de 25 k€.

Après résultat financier de +1k€ et résultat exceptionnel de +6k€, le résultat net de l'Association est de 28 406 € contre 146 € en 2022, notamment du fait du remboursement d'assurance exceptionnel de 20k€.

La capacité d'autofinancement est en hausse, elle passe de 14 k€ à 74 k€, permettant ainsi le remboursement des échéances d'emprunt.

La situation de l'association est saine et fait preuve d'une gestion en bon père de famille.

Le fonds de roulement est de 472 k€ grâce notamment aux fonds propres constitués des résultats bénéficiaires des années antérieures.

Le besoin en fonds de roulement est négatif de 158 k€ (les dettes courantes étant plus importantes que les créances courantes).

La trésorerie au 31/08 est donc de 630 k€, et est en augmentation de 68k€ notamment grâce au résultat généré cette année de 28 k€ mais également du fait de la souscription de l'emprunt d'un montant de 270k€ contre 233k€ d'investissements sur l'année.

Du fait de l'augmentation des taux de placements, un compte à terme (disponible rapidement) a été ouvert à hauteur de 450k€ afin notamment d'améliorer la rentabilité de la trésorerie courante.

Les charges externes représentant environ 1 150 k€, la couverture de 4 mois de frais (besoin moyen de l'association) représente environ 383 k€. Les 250 k€ supplémentaires de trésorerie permettent notamment de couvrir de futurs frais exceptionnels non budgétés tel que les frais de voirie, d'espaces verts et fuite d'eau et représentent environ 300€ par propriétaire.

Les créances représentent les acomptes réglés d'avance au fournisseur Suez, la facture arrivant en octobre.

Les dettes fournisseurs de 330k€ représentent pour 272k€ les factures à recevoir sur l'exercice suivant mais concernant l'exercice écoulé, seuls 58k€ concernent des factures dues à la fin de l'exercice.

2.1.3. Bilan

(K€ = 1000 €)

Valeurs en K€

ACTIF	31/08/2023	31/08/2022	PASSIF	31/08/2023	31/08/2022
Immo incorp.+corp	319	131	Capitaux propres	543	514
Immo financières	6	6	Prov risques et charges	0	0
Stocks	0	0	Emprunts et caution	253	4
Clients	8	8	CBC	0	0
Autres créances + CCA	201	129	Fournisseurs	330	269
Trésorerie	631	563	Dettes soc&fisc+autres	37	49
Total	1 164	837	Total	1 164	837

Valeurs en %

ACTIF	31/08/2023	31/08/2022	PASSIF	31/08/2023	31/08/2022
Immo incorp.+corp	27%	16%	Capitaux propres	47%	61%
Immo financières	0%	1%	Prov risques et charges	0%	0%
Stocks	0%	0%	Emprunts et caution	22%	0%
Clients	1%	1%	CBC	0%	0%
Autres créances + CCA	17%	15%	Fournisseurs	28%	32%
Trésorerie	54%	67%	Dettes soc&fisc+autres	3%	6%
Total	100%	100%	Total	100%	100%

2.1.4. Principaux indicateurs

FDR	471 876	380 989	91 K€
BFR	-158 814	-182 131	23 K€
TRESO	630 690	563 118	68 K€

Sanctions toujours en cours et contentieux proche de ZERO grâce au travail de Mr Philippe HASTIR et son équipe.

6 RAPPORT COMMISSAIRE AUX COMPTES M. CHABBERT

Rapport du Commissaire aux comptes : Monsieur P. Chabbert.

Ses travaux doivent tirer 2 opinions :

- Sincérité et concordance du bilan avec le compte de résultats,
- Opinion sur le bilan : en règle régulière, sincère, et donne une image réelle de la situation.
- Association saine (capitaux propres > 540K€ vers 630K en fin 07/2023), suite au nouvel emprunt la capacité d'autofinancement doit perdurer dans les prochaines années

Discussion sur la comparaison des honoraires entre M. J Latil et M. Chabbert !

M. Latil était le conseiller historique du CS, et ce, depuis sa création et fournissait des conseils dépassant le cadre strict de la mission du CAC. Comme il vient de prendre sa retraite en fin 22, nous avons revu la mission du Commissaire aux Comptes dans les normes strictes de sa profession.

Les honoraires s'élèveront à 3.500 € HTVA à partir de cet exercice.

7 BUDGET PREVISIONNEL 2023 – 2024 : maintien à 1.300 vu le résultat 22/23

ABONNEMENT FIBRE	156
ENTRETIEN ET EMBELLISSEMENT DU DOMAINE (hors travaux voirie)	292
HONORAIRES	26
FRAIS DE JUSTICE - AVOCATS	4
GARDIENNAGE	48
SECRETARIAT-POSTE-TELEPHONIE	14
ASSURANCE - TAXES -FRAIS	43
CONVENTION ESPACES LUDIQUES	633
AMORTISSEMENTS	14
TRAVAUX VOIRIES	70
APPEL PREVU	1 300
APPEL DE FDS CONVENTION ESPACES LUDIQUES	633
APPEL DE FDS CHARGES COURANTES	441
APPEL DE FDS ABONNEMENT FIBRE	156
APPEL DE FDS TRAVAUX VOIRIES SUR 5 ANS	70

Le budget de l'exercice 23/24 fut l'objet de débats au sein du conseil : si les 1.300€ sont indispensables pour couvrir les charges indexées comme vous le constaterez sur le tableau habituel, le bénéfice de l'exercice précédent suffit pour assurer la poursuite de petites améliorations, à savoir :

- Remplacement de certaines caméras en panne ou obsolètes ;
- Remise en couleur du mur d'enceinte aux Portes du Soleil et des logettes de poubelles ;
- Sécurisation et remise à neuf de l'enceinte autour de l'espace électrique entre les Mûriers et les Tamaris.

- Internet : prolongation du prix actuel durant 7 ans (13 € inclus dans les charges à payer)
- Demande de M. JB Zeimet de publier un tableau comparatif : budget d'une année à l'autre et par rapport au réalisé. Madame Boivin présentera de cette manière l'an prochain
- M. Albert Dupont : Facture 45M pour l'eau : redistribution.

Ayant reçu la demande d'envisager un partenariat avec un syndic pro, JMG énonce les inconvénients connus :

- Surcoût évident, rémunération du patron 100M€ + 150€/h prestée,
- Débouchage et accidents de ce type gérés actuellement le jour même, si syndic pro (Foncia) passage par Europ assistance avec quelle efficacité ?

Pour preuve le chantier de mai 2022 : action et réaction de réfection rapide par GMS.

M. Maurice Wilkin a fait une demande d'infos à des syndic pro (il y a 6–7 ans) pour tous les postes de gestions selon 3 volets, (administratif, services et des tâches que l'ASL doit continuer à gérer) afin de soulager l'ASL. Cela ne coûterait que 800 - 900€/lot.

Cette démarche est faite pour préparer l'avenir de l'ASL.

M. Christophe Henon : est-ce que l'ASL veut être soulagée ? Il fait part de son expérience avec Foncia dans un immeuble d'appartements dans l'Est : appréciation très moyenne.

M. Jacquemin : il faut tenir compte des commissions que prendrait le syndic pro sur les gros travaux et toutes les autres charges inhérentes aux sous-traitants. « Finalement, avec nos 1300€ on paie moins qu'il y a 30 ans pour tout ce que nous avons engagé ».
Évocation des charges globales : 900€ + les charges Lamy 600€ + les charges d'embellissement + l'abonnement internet à 156 €.
Comparaison avec il y a 30 ans : charges forfaitaires : 500€ + 268€ (piscine jusqu'à 230€)
On serait à l'heure actuelle à 3 fois le prix demandé si on avait un syndic pro.
Remerciement aux membres du CS qui travaillent bien pour nos domaines.

M. Albert Dupont :

- Remboursement eau/propriétaire : 45k de plus, est-ce dû aux taxes ?
Rép : Il y a 2 ans facturation excessive de 28€/lot : rectification cette année.
- Il ne comprend pas les annexes pour les factures d'eau : explication sur la comptabilité aux engagements et non en trésorerie. Les factures sont anticipées et provisionnées.

8 POUBELLES, DECHETS VERTS ET ENCOMBRANTS

JMG rappelle que les DECHETS VERTS et les ENCOMBRANTS sont INTERDITS dans et autour des containers qui ne servent qu'à l'enlèvement des déchets ménagers.

L'enlèvement de ces encombrants entraîne un surcoût pour la collectivité de +/- 6.000 €
Mr KRISPIL a un contrat pour récolter les déchets ménagers dans des sacs.

9 ROI : TRAVAUX

Tous les travaux extérieurs nécessitent toujours l'accord de l'ASL et parfois celui de la Mairie.
Il faut prévoir un plan informatisé en cas de passage par la Mairie sans oublier de prévenir ses voisins.

Comme nous sommes en zone inondable, toute demande de construction d'un mur plein se verra refusée par la Mairie (cfr le PLU).

La propreté de nombreuses maisons, notamment la façade, laisse à désirer.

L'accès aux vides ventilés doit être libre et toute construction dans ces vides est strictement interdite.

10 Résolution N° 14 sur la hauteur des palissades le long des chaussées

Comme ce point n'était pas prévu par notre ROI, cette résolution est présentée pour pallier ce manquement.

René : part de l'urbanisme/ROI : Dans ce cas interne, ce n'est pas le rôle de l'urbanisme. C'est le ROI qui prime.

11 Résolution N° 15 sur la couleur des façades

Il est demandé aux propriétaires de déterminer si la couleur blanche est autorisée sur les façades de nos domaines. Par la même occasion, il est demandé l'autorisation de poursuivre les propriétaires en défaut.

12 Résolution N°12 relative à la plateforme de consultation des factures

JMG signale qu'une propriétaire, Madame Laporte, a demandé de mettre ce point à l'ordre du jour de notre AG.

La parole lui est donnée pour justifier sa demande estimant qu'il est normal que chacun puisse consulter l'ensemble des factures de toute l'année par souci de transparence.

Elle signale que la formulation de la résolution incite à voter contre la mise en place de cette plateforme. JMG répond à Mme Laporte qu'elle a entièrement raison pour les raisons suivantes :

- Cette demande est chronophage vu qu'elle nécessite l'encodage de +/- 800 factures ;
 - Cette demande ne respecte pas le RGPD car il faut fournir les adresses de tous les propriétaires au gestionnaire ;
 - Depuis six ans, seules trois demandes ont abouti, y compris une de Madame Laporte, qui a obtenu les renseignements demandés relatifs à l'investissement en palmiers.
- M. Zeimet : « Pourquoi demander une consultation si le commissaire aux comptes certifie que la gestion est saine ? » Il ne comprend pas pourquoi il faudrait encore aller vérifier les factures. « Nous payons un CAC et nous lui faisons confiance. »

Madame Laporte demande l'accès contrôlé aux factures avec un mot de passe vu la dispersion des propriétaires et la difficulté de se rendre au M6 pour consulter les factures ce qui constitue une perte de temps pour elle. Elle a le droit d'avoir des réponses précises sur la manière dont « notre » argent est géré et pour connaître la manière dont les prestataires facturent.

Monsieur L. Morelle demande à Mme Laporte de venir s'occuper des factures, de répondre au mail d'aider les propriétaires à se connecter et voir le temps que cela lui prendrait .

JMG met fin aux débats qui deviennent tout à fait stériles et n'apporte plus aucune information objective.

13 Résolution N°8 : demande de Mme Henon de cession d'un morceau de voirie

Ce point ne sera pas débattu en séance car la demande est conforme aux statuts et que nos AG ont déjà connu plusieurs cas similaires.

Des droits de réponse ont été accordés à chacune des parties concernées.

Une éventuelle acceptation de cette résolution ne nous affranchit pas de contrôles ultérieurs.

JMG incite la plus grande prudence pour les échanges sur les réseaux sociaux.

14 Renouvellement du conseil syndical et présentation des candidats

Avant de donner la parole au candidat présent, JMG s'estime déçu du peu de candidatures reçues même si la majorité des membres du conseil s'est portée candidate à sa réélection.

Nous pouvons déjà affirmer qu'il n'en sera pas de même dans 3 ans.

→ Appel à des candidats pour le prochain mandat.

- Présentation de Mr Henon Stéphane : l'avenir du domaine dépend des espaces ludiques donc il serait une valeur ajoutée à l'ASL, pour aider les relations avec Lamy vu ses compétences en communication.
Donc 2 candidats pour une seule place, l'ASL a bcp de travail et pourquoi pas revoir les statuts pour agrandir le staff et prendre les 2 candidats ?
- Présentation de Jean Habbets : vu son absence pour cause de maladie, lecture est faite par JMG de ses motivations.

JMG annonce la clôture des votes, invite les propriétaires n'ayant pas encore voté à déposer leur bulletin dans l'urne et demande aux scrutateurs de rejoindre M. Sylvestre pour les formalités de dépouillement.

15 MOT DE M. JORDANE LAMY

Présentation de Mme Suzanne Hope, nouvelle directrice du site. Elle bénéficie d'une expérience de longue date dans les groupes de vacances (Odalys).

Enquête de satisfaction des locataires en haute saison : 39 % de réponses

- Appréciation globale du site : 8,2 (>8/10 est bonne référence pour les sites de vacances)
Le check in à améliorer
- Habitation : 7,9 malgré l'âge du site
 - Confort : 7,8
 - Équipement : 7,6
- Domaine (aspect esthétique) : 8,7
- Plaine de jeux : 7,6 :
- Infrastructures sportives 7,8
 - Ces 2 points plus faibles mais discussion future pour aménager ces espaces avec l'ASL.
- Animation soirée : 7,8
- Complexe aquatique. : 8,8
 - Sauf maître-nageur 7,9.

Essai d'améliorer la relation avec les clients via des plateformes et application (Apple et Android) qui contiendront des informations très utiles

- Changement grille tarifaire : nettoyage obligatoire, complication administrative pour Lamy, prix du nettoyage dans le prix de la location mais pbl de contrat avec le proprio.
 - Ce montant forfaitaire nettoyage sera retiré lors des rétrocessions aux propriétaires qui louent (via le 12,5%).

- Questions de la salle :
 - Mr ? Forfait voiture électrique : système transitoire : forfait 70€, macaron collé sur voiture pour contrôler les voitures en charges,
 - Si une voiture sans macaron en charge, le locataire paiera le forfait.
 - Sujet à aborder dans le nouveau plan d'investissement

 - Mme ? Piscines pas en ordre lors de l'ouverture de la saison,
 - Pompe livrée en retard

 - Viviane : Belle amélioration des animations au niveau des piscines et de la sévérité des maîtres-nageurs. Vérifier l'entrée au jacuzzi, dédier un maitre-nageur pour les jacuzzis afin d'éviter que les ados ne l'occupent en permanence.
Donner plus de moyens financiers aux animateurs pour encore améliorer l'animation.

 - M. Wilkin : Belle amélioration au niveau des ombrages. Améliorer la qualité des plantations dans les espaces Lamy (piscine et espace ludique), portillons défectueux, sable dans la piscine, ligne noire au bord des piscines, jets dans les piscines défectueux, problème d'électricité pour les châteaux gonflables. Au niveau des jacuzzis : palmiers avec des pointes : dangereux pour les enfants. Cela avait déjà été évoqué l'année passée.

 - M. Dupont : tarif de location moins élevé qu'aux Sablons (camping avec des bungalow en bois). Lamy est un entrepreneur qui doit maintenir un chiffre d'affaires ; notre domaine est le moins cher de la région. Il faudrait envisager de payer plus cher pour améliorer l'image du site surtout les espaces ludiques
 - J. Lamy : camping en bois mais avec climatisation, renouvellement des unités de séjour tous les 10 ans, aspect logement qualité qui a évolué, espaces ludiques plus importants dans les campings, investissement plus importants (entrepreneur qui est dédié à ce service), mais maintien d'un chiffre d'affaires,
Revoir les charges pour avoir un meilleur service de la part de Lamy

Taux de fidélisation entre 15 et 20% malgré la concurrence des campings dans la région

 - Albert Dupont. : panne pompe à chaleur durant 3 semaines : pourquoi si longtemps ?
Demande d'un rabais ou pénalité pour cette panne
 - Rép : parti pris pour placer 2 pompes au lieu d'une grosse pompe.

- Discussion avec l'ASL pour renouveler l'image du site.
 - Attention à la braderie des tarifs de location de leur maison par certains propriétaires. Cela attire une clientèle non désirée et ne rend service à personne.

- Réunion avec les Lamy/ASL : projets à venir : convention 2025, réflexion entamée en 09/2023.

Enquête de l'ASL en décembre 22 sur les points d'amélioration dans les espaces ludiques :

- Piscine Portes du Soleil,
- Pétanque et petit bar,
- Plaine de sports,
- Plaines de jeux.

Rien de concret ce jour sauf le constat que nos priorités d'amélioration (ASL et TGA) se rejoignent. Discussions et informations à venir, mais, de toute façon, toute nouvelle convention fera l'objet d'**une décision à prendre en AG.**

16 VIVRE ENSEMBLE

JMG rappelle à chacun de respecter les règles élémentaires de la vie en communauté (ramasser les crottes de chiens, bon usage des poubelles, etc., etc.)

La tolérance, c'est de la bienveillance dans notre communauté.

Vu le changement des vacances de « Pâques » de la Fédération Wallonie-Bruxelles (FWB), la chasse aux œufs a été remplacée par une chasse aux trésors en mai.

Nous pensons à mettre en place en 2024 d'autres initiatives pour les enfants en vacances hors de la FWB.

Le cortège pour Halloween a connu un franc succès, notamment par la diversité des déguisements. Le conseil remercie les propriétaires qui ont œuvré à cette belle réussite.

Enfin, les membres du CS rappellent leur demande de respect dans l'exécution de leurs tâches sans être soupçonnés de voleurs, profiteurs, menteurs, etc...

17 MUTATIONS ET MOT DU SECRETAIRE

34 mutations sur l'exercice !

Répartition par nationalité

- 16 propriétaires Belges
- 16 propriétaires Français
- 2 propriétaires Allemands

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.

Pour rappel, sur 781 maisons (hors Lamy)

- 74 maisons sans n° de portable ni fixe
- 19 maisons sans adresse mail
- 540 maisons sans double de clés sur place
- 7 maisons sans portable, fixe, mail, ni clé !
- 3 maisons louées à l'année et non déclarées

Cette absence d'informations au niveau de l'ASL peut s'avérer dramatique, notamment en cas de fuite d'eau par exemple.

Il est fondamental de bien communiquer les coordonnées complètes des propriétaires au secrétaire. La discrétion de nos bases de données est garantie par le RGPD (Règlement Général de Protection des Données).

18 FACTURES D'EAU :

Vous constaterez sur votre prochaine facture une diminution de 27,46€ sur la location des compteurs. En revanche, nous désespérons d'avoir la similitude des périodes de relevés des compteurs Tamaris et PS. Les factures seront envoyées par mail en novembre.

Vous y noterez également 2 cents de différence entre les 2 tarifications PS et Tamaris

19 ET POUR CLÔTURER

Le Conseil Syndical remercie toutes les personnes qui aident ses membres tout au long de l'année.

Nous réservons une standing ovation pour M. Freddy DERBAIX qui a décidé de quitter le conseil syndical après 15 ans de bons et loyaux services.

Mathé, son épouse, le rejoint sur scène, pour des moments particulièrement émouvants et une remise de quelques chèques restaurant et de fleurs bien méritées.



**FIN de l'AG à 12 h 20 – Rendez-vous est donné à tous
Dans le hall de l'Ardaillon pour l'apéro !**

La Secrétaire de séance

Bénédicte ISTACE

Le Président

Jean Marie GODEFROID

**Extrait du procès-verbal (Dossier n°55252) établi par
Maître Thibaut SYLVESTRE, Commissaire de Justice**

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

RESULTAT DEFINITIF VOTE RESOLUTIONS

N° Séquentiel	N° de maison	Résolution 1		Résolution 2		Résolution 3		Résolution 4		Résolution 5		Résolution 6		Résolution 7		Résolution 8		
N°	Lot	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	
TOTAUX		611	10	606	22	582	48	586	42	602	29	515	110	603	25	245	360	
N° Séquentiel	N° de maison	Résolution 9		Résolution 10		Résolution 11		Résolution 12		Résolution 13		Résolution 14		Résolution 15		TOTAL		
N°	Lot	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Pour	Contre	Abst	Nuls	
		541	90	610	25	519	125	437	155	584	33	539	68	550	82	8130	1069	

RESULTAT DEFINITIF VOTE CONSEIL SYNDICAL :

N° Séquentiel	N° de maison	Bénédicte ISTACE	Jean Marie GODEFROID	Philippe HASTIR	Laurent MORELLE	Carlos URBANO	Marc VIERSET	Jean HABETS	Stéphane HENON
N°	Lot								
TOTAUX		461	533	536	527	572	495	394	142

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.

oOo

Maître Thibaut SYLVESTRE

