

**P.V. de l'Assemblée Générale des propriétaires des Domaines
Les Tamaris et Les Portes du Soleil membres de l'ASL du même nom
tenue le 02 novembre 2015 en la salle polyvalente de Portiragnes.**

- **1) Accueil** : sous la supervision de Monsieur Francis MAILLART, 10 membres de l'ASL volontaires se répartissent le contrôle des présences et des représentations (mandats) sur 5 tables, disposant de listes imprimées, triées sur le nom. Les personnes présentes ou représentées sont enregistrées et leurs bulletins de vote validés par un cachet appliqué à la suite de l'enregistrement.

Le président Jean-François DUCHENNE ouvre la séance à 09h10

Madame la Mairesse Gwendoline CHAUDOIR invitée, adresse quelques mots de bienvenue aux participants.

Actualité : une réunion est organisée le jeudi 05 novembre à 18:00 Hr à l'Office de Tourisme concernant le plan de prévention des risques révisé par l'Etat. Certaines parcelles de Portiragnes sont situées en zone rouge. (Un compte-rendu de cette réunion sera publié dans une prochaine note d'information)

Madame la Mairesse signale que nous entrons en période hivernale et que les plages ne vont plus être nettoyées pour répondre à l'écosystème. Les bois flottés contribuent à lutter contre l'érosion des plages. Un plan de protection est déjà mis en oeuvre dans les dunes entre Vias et Portiragnes.

Portiragnes a vécu une belle saison touristique. L'investissement des commerçants est indispensable. Le chiffre d'affaire est en hausse.

Elle signale une « Noël à la plage » qui sera organisé à la place du Bicentenaire.

Elle rappelle que les résidents peuvent faire à des réservations de transport (par Internet ou par téléphone).

Monsieur DUCHENNE remercie la Mairie de Portiragnes pour l'hospitalité offerte depuis des années.

- 2) Pour commencer l'A.G., Monsieur DUCHENNE rend, avec l'assemblée, hommage aux disparus.
- 3) La séance est ouverte, en présence des 7 membres du Conseil Syndical, à savoir Messieurs J.-F. DUCHENNE, Président du Conseil Syndical, F. DERBAIX, Vice-Président, R. VAN ASBROECK, Secrétaire, et Madame N. VANDEBROECK, Trésorière, et Messieurs J. LIEBEN, P. HASTIR et S. VAN DER ECKEN, membres du Conseil Syndical, de Monsieur Jean LATIL, représentant le cabinet FL AUDIT, Commissaire aux comptes, de Monsieur et Madame CANDEL représentants le bureau d'expertise comptable CANDEL-MARTIN et de Me GARCIA avocat de l'ASL.
- Monsieur R. VAN ASBROECK est désigné comme secrétaire de séance.
 - Les propriétaires suivants se portent volontaires pour assurer la fonction de scrutateur : Jean-Marie GODEFROID (PSJ13), Clotaire LIETARD (PSG05), Louis GEERTS (TD05), Margareth KAISER (TA50), Clause SIMON (PSM04), Jean GASPARD (PSC04), Henri BIRK (TJ18), Bénédicte ISTACE (TA23), G. ROMES (TJ36), Michel LOUIS (TR04)
 - Quelques corrections doivent être apportées au P.V. de l'A.G. du 27 octobre 2014 au niveau du nombre de voix mentionnées. Il y a eu 63 et non 103 abstentions pour le vote du point 6 (achat de la maison PSM06), et le total des votes sur candidat est de 4.232 et non 4.230. En

outre, on peut aussi préciser que si 41 personnes se sont bien abstenues de voter le point 4 (quitus au conseil), il n'avait pas été mentionné qu'un vote fut annulé.

➤ 4) **Monsieur DUCHENNE poursuit en présentant le rapport des activités de l'exercice écoulé.**

4.1) **ACQUISITION DE LA MAISON DE PROPRIETAIRES**

L'acte d'achat est disponible sur le site Internet de l'ASL.

4.2) **LES DIFFICULTES DE CET EXERCICE 2014-2015**

(a) Action contre l'ASL

Sept propriétaires ont assigné le Conseil Syndical devant le Tribunal de Grande Instance de BEZIERS pour irrégularités des votes et des dépouillements de l'AG 2014, en vue d'annuler cette AG et de réclamer 2.000 € à l'ASL.

Il serait temps d'arrêter ce genre de comportement inqualifiable qui entraîne beaucoup de pertes de temps et d'énergie.

Cela suscite des commentaires de Monsieur Maurice WILKIN qui signale que la plainte est basée sur un épais rapport d'huissier et avoir adressé une lettre au Président du CS pour annoncer que PORTAM avait décidé de jouer la carte de l'apaisement, du dialogue constructif, de la collaboration efficace à laquelle il n'a pas reçu de réponse satisfaisante. Le président DUCHENNE lui avait signifié qu'il souhaitait des relations correctes avec chacun et que PORTAM pouvait en déduire ce qu'il devait faire pour améliorer significativement le climat trouble qu'il entretient (en d'autres mots, mettre fin à la procédure engagée).

Monsieur DUPONT précise que c'est uniquement le mode de scrutin qui est contesté.

Madame WALRAVENS tient à signaler à son voisin Monsieur WILKIN qu'il ne montre pas l'exemple en méconnaissant les lois françaises en matière d'urbanisme et n'a donc pas de leçons à donner aux autres.

(b) Le nouveau règlement « espaces ludiques » avait suscité de nombreuses réactions qui avaient nécessité l'implication de l'ASL et la convocation d'une A.G.E. en juin 2015. Lors de cette A.G.E., 85 % des propriétaires se sont prononcés en faveur d'une convention. Résultat qui a mené à l'abrogation du « règlement piscines 2015 ». Le décès de notre Président J.C. OLIO n'a pas simplifié les choses, mais le Conseil Syndical est finalement arrivé à conclure un projet gagnant-gagnant, matérialisé par la convention TGA-ASL.

(c) La rétrocession

La première partie (Tamaris) est achevée.

La seconde de SARL LAMY n'est pas terminée suite à des erreurs de retranscription au niveau du cadastre. Elle ne concerne que quelques voiries, servitudes et le bail du local sis à l'entrée des Tamaris.

➤ 5) **LA GESTION « COURANTE »**

5.1) **LES VOIRIES**

Il subsiste encore quelque 10.000 € des 75.000 € versés par LAMY pour la remise en état des routes.

De nombreuses interventions particulières ont eu lieu pour procéder au débouchage des égouts d'un groupe de maisons (urgence – rapidité d'intervention). Les frais sont répartis entre les lots concernés.

Monsieur DUPONT obtient confirmation que cela concerne les tronçons situés entre les collecteurs (vide ventilé) et la rue.

5.2) LES ESPACES VERTS

- (a) Suite à un examen critique des arbres des allées centrales, il est apparu qu'ils étaient attaqués par des champignons et devenaient dangereux. Ils ont donc été abattus et remplacés par de nouveaux arbustes couverts par une garantie de 2 ans.
- (b) Les observations concernant le moment des interventions et le bruit généré par les entretiens seront prises en compte et transmises aux entrepreneurs impliqués.
- (c) Les haies des particuliers participent à la beauté de nos domaines, mais sont hélas souvent plantées à la limite des propriétés. Il faut les tailler en temps utiles car leur croissance est rapide.
- (d) Les chenilles processionnaires vivant dans les pins parasols sont particulièrement dangereuses pour les enfants et les animaux. Elles entraînent des allergies parfois mortelles. Ne voulant pas d'un domaine sans arbre, le CS a fait traiter les pins au frais de l'ASL.

5.3) LA SECURITE

- (a) Les portails et portillons font l'objet d'un suivi des pannes et de réparation rapides. Nous procédons actuellement à un contrôle des badges en service afin de radier les exemplaires perdus. Les horaires des portillons sont adaptés à la période hivernale : ils sont fermés de 22:00 à 06:00 Hr.
- (b) Gardiennage en haute saison
L'intervention et la vigilance d'un gardien ont permis d'éviter un incendie cet été.
- (c) Des extincteurs supplémentaires ont été acquis et placés principalement sur les logettes à containers. Ils font, tout comme les hydrants, l'objet de contrôles réguliers.

L'ensemble des installations (caméras...) et mesures prises (gardiens, réunions de coordination avec la mairie...) engendrent des résultats très positifs pour nos domaines.

5.4) L'ECLAIRAGE

Les anciens lampadaires ont été remplacés par de nouveaux diffuseurs et des ampoules néon pour résoudre le problème des pannes récurrentes. Quelques localisations insuffisamment éclairées, principalement les allées centrales, pourraient être améliorées en rehaussant des poteaux et/ou en plaçant des potences doubles. Des économies supplémentaires pourraient être réalisées en utilisant progressivement des ampoules LED.

5.5) L'INTERNET

On comptait plus de 572 lots connectés en octobre 2015.

Les lignes en cuivre de nos domaines sont parfois endommagées, corrodées et limitées. Certaines zones du domaine n'en sont pas équipées et fonctionnent au moyen de liaisons radio qui subissent des perturbations (télescopage de fréquences – manque de respect des puissances autorisées). Il faudra progressivement équiper le domaine de la fibre optique, en commençant par ces zones.

5.6) L'EAU

L'ASL avance mensuellement les fonds (de 12 à 14.000 €) pour l'ensemble des propriétaires. Les consommations d'eau sont facturées annuellement aux propriétaires via la poste. Nous constatons hélas tous les ans des paiements tardifs qui entraînent une charge de travail importante pour le CS. Cette année, nous sommes confrontés à des retards de facturation par la Lyonnaise des Eaux qui nous empêchent de refacturer l'eau aux propriétaires.

5.7) LA DOCUMENTATION

Toute la documentation utile et nécessaire peut être trouvée sur notre site Internet, complété par 4 notes d'information cette année (traduites en NL et en D), diffusées rapidement par courriel.

5.8) LES CHARGES ET RECOUVREMENTS

L'exercice comptable débute le 01 septembre de chaque année. Les dernières charges ont été appelées le 15 janvier 2015, mais nous enregistrons beaucoup trop souvent des retards. Ceci nécessite des réserves importantes pour couvrir les retardataires et entraîne un travail accru pour lancer les rappels. Ensuite, nous confions les dossiers à notre avocat pour les mises en demeure : 20 cas en juin plus 3 actions en cours devant la justice

5.9) LE R.O.I. (Règlement d'Ordre Intérieur)

De nombreuses demandes réglementaires de travaux sur les lots transmises à l'A.S.L. sont validées et acceptées. Nous déplorons de trop nombreuses actions pirates qui entraînent des conflits de voisinage. De beaux aménagements ont été réalisés, mais il existe malheureusement certaines exceptions à contre courant !

Les tailles des haies sont souvent négligées au détriment de la sécurité (carrefours masqués, luminaires cachés...).

➤ 6) PRESENTATION DES PRINCIPAUX INDICATEURS FINANCIERS

Monsieur CANDEL présente sous un format synthétique plus compréhensible les principaux chiffres de notre association.

Mr DUPONT constate :

- le remboursement par OCEA de 133.000 € et une différence de 21.000 € par rapport à l'année passée. Cela s'explique par le fait que la clôture de l'exercice budgétaire tombe avant l'arrivée de la facture de la Lyonnaise des Eaux. Il faut donc placer ce poste en provision budgétaire.
- Des frais de +/- 15.000 € pour les animations.

Ces coûts proviennent du repas de propriétaires qui nécessite un investissement plus important (location chapiteau, animation...) mais il y a également des recettes.

Mr WILKIN propose la création d'un comité des fêtes qui serait subsidié par l'ASL.

➤ **7) RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Monsieur LATIL fait part de son rapport sur les comptes 2014-2015.

Il n'a pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil syndical et dans les documents adressés aux propriétaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Le rapport est joint en annexe du P.V. « postal » et il est également disponible, comme les rapports précédents, sur le site de l'ASL.

➤ **8) LES DIVERSES RESOLUTIONS A VOTER**

8.1) PRESENTATION DU BUDGET 2015-2016

Monsieur DUCHENNE présente un budget en continuité des précédents et détaille les postes du budget présenté aux propriétaires lors de la convocation.

8.2) RATIFICATION DU PREMIER SUPPLEANT ELU

Monsieur Serge VAN DER EECKEN, au poste d'administrateur.

8.3) APPROBATION DES COMPTES 2014-2015

avec mise en réserve du boni de l'exercice

8.4) LA DECHARGE (quitus) AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

8.5) LA DECHARGE (quitus) AU CONSEIL SYNDICAL POUR SES ACTES DE GESTION

8.6) LA POURSUITE DES MAUVAIS PAYEURS

8.7) CESSION DE 3 PORTIONS DE VOIRIE POUR UN € SYMBOLIQUE

8.8) ORGANISATION D'ESPACES DE PARKING SUR DES PARTIES RETROCEDEES

Afin de ne pas grever le budget de l'ASL de taxes nouvelles dont l'ampleur reste encore méconnue, il est proposé d'organiser la réservation d'une quarantaine de places de parking issues de la rétrocession (3 hectares récupérés). Le prix annuel est fixé à 280 €. Cela mettrait également un terme au parking sauvage en haute saison.

Mr DUPONT constate un budget de 26.000 € pour « les parkings et autres travaux ». Il lui est confirmé que ce montant n'est pas prévu pour l'asphaltage des parkings. Certains parkings disposeront d'aménagements floraux.

8.9) ORGANISATION D'ÉVÉNEMENTS POUR MIEUX VIVRE ENSEMBLE

Toutes les animations, cloches de Pâques, croisière sur le canal, concours de pétanque et Gala des propriétaires ont recueilli un vif succès de participation. Elles ont pour objectif d'assurer la convivialité sur nos domaines, et elles semblent bien y répondre. Basées surtout sur les bonnes volontés, bénéficiant d'une autosuffisance financière. Les recettes comblent les dépenses sauf pour le repas de septembre.

Suite aux remarques formulées par d'aucuns, le CS demande à l'ensemble de propriétaires de se prononcer pour le maintien ou la suppression de ces animations.

8.10) LA FIBRE OPTIQUE SUR NOS DOMAINES

Cette modernisation sera réalisée dans le cadre des 500 € de charges réclamées.

Vu l'importance du budget estimé (800 € HTVA par lot – Equipement des lots TS et de l'avenue de Mûriers : 150.000 €), d'autres fournisseurs seront consultés pour obtenir une solution moins coûteuse. Il faut entamer le processus avec un amortissement étalé sur 10 ans.

➤ **9) COLLECTE DES BULLETINS DE VOTE RELATIFS AUX RÉSOLUTIONS**

L'urne destinée aux votes des résolutions est présentée pour recueillir les bulletins non encore déposés. C'est sous la supervision de Monsieur LATIL que les scrutateurs procèdent au dépouillement.

➤ **10) CONVENTION TGA – ASL**

Les principaux points de la convention sont rappelés.

➤ **11) PRÉSENTATION DU PROJET DE RENOVATION DES ESPACES LUDIQUES PAR MONSIEUR JORDANE LAMY**

Mr LAMY remercie les propriétaires pour leur vote de confiance lors de l'AGO 2015.

Un plan du projet de la zone ludique des Tamaris est projeté et les points essentiels commentés : création de différentes zones (enfants, balnéo, toboggans...), plages vertes, végétation...

Une vidéo du futur espace piscine/balnéo est ensuite montrée aux participants.

Questions et réponses :

- Le timing de réalisation risque d'être retardé suite au permis de bâtir qui devra répondre aux nouvelles normes. TGA a pris le risque d'entamer les travaux, même si les autorisations sont en attente.
- Inquiétude quant au paiement par l'ASL : ce paiement ne se fera qu'à la réception. Il existe deux conditions suspensives : l'obtention du prêt de la banque et du permis d'urbanisme.
- Les autres espaces de sport seront maintenus (ex : terrain multisports). Les paniers de basket seront mis aux normes officielles.
- Les échelles d'accès aux piscines posant des soucis à certains utilisateurs, certaines seront remplacées par des gradins.
- La piscine des Portes du Soleil sera ouverte pour les vacances de Pâques belges.
- Les + 5 °C par rapport à l'eau non chauffée semblent peu. Cela correspond au dimensionnement des pompes à chaleur. La piscine étant couverte par des volets la nuit, il y aura moins de déperdition de chaleur, et la température de départ sera donc plus élevée que celle de l'eau non chauffée. Lors des négociations TGA/ASL, une température supérieure aurait pu être obtenue, mais le surcoût d'énergie aurait été à charge de l'ASL.
- Un nouveau système de contrôle des accès sera mis en place afin d'éviter les abus constatés cette saison.
- Le système antérieur (160 accès) était plus équitable car il correspondait à l'utilisation réelle du lot. Le nouveau système mettra fin aux entourloupes du passé (échanges de bracelets).

- La DDTM (Direction départementale des territoires et de la mer) nécessitant des démarches supplémentaires au niveau de l'urbanisme, ne conviendrait-il pas de ne réclamer les 500 € que lorsque le permis sera accordé.
Cela représenterait un travail énorme pour le Conseil Syndical. L'appel de fonds se fera en une seule fois. Les 395.000 € ne seront de toutes manières payés à TGA que si les prestations sont fournies.
- Les nouveaux tarifs L'Ami Soleil sont disponibles sur leur site. L'augmentation des tarifs couvre largement la cotisation annuelle.
- Quand faut-il prévenir pour que la famille puisse obtenir ses bracelets compris dans le forfait ? Avant le 01 juin pour éviter les locations sauvages, mais l'accueil sera souple et se montrera compréhensif.
- Les locations seront-elles possibles dès Pâques ? Un allongement de la saison est prévu sur base des investissements de TGA.
- Une propriétaire signale que certains bradent les prix. Cela nuit au niveau de la clientèle et risque de faire fuir les habitués.

Les scrutateurs, sous l'égide du Commissaire aux comptes poursuivent le travail de dépouillement.

Plus rien n'étant débattu, Monsieur DUCHENNE remercie les participants et clôture l'A.G. à 12:30 Hr.

Les résultats des votes validés par Monsieur LATIL, Commissaire aux comptes, sont présentés à la page suivante.

➤ **12) RESULTAT DES VOTES SUR 157 PRESENTS ET 515 REPRESENTES**

	Résolutions à voter (sur 672 votants)	POUR	CONTRE	ABSTENTION	NULS
1	Approbation du PV de l'A.G.O. du 27 octobre 2014	612	41	18	1
2	Approbation du PV de l'A.G.E. du 04 juin 2015	588	60	23	1
3	Ratification de S. VAN DER EECKEN comme administrateur .	613	31	26	2
4	Approbation des comptes certifiés avec mise en réserve générale du boni de l'exercice.	600	50	19	3
5	Quitus (décharge) aux membres du Conseil Syndical sur les comptes et les actes de gestion.	585	62	22	3
6	Quitus (décharge) au Commissaire aux comptes	592	54	23	3
7	Approbation du budget prévisionnel 2015-2016	546	101	24	1
8	Confirmation du mandat donné au Conseil Syndical de poursuivre en justice les mauvais payeurs.	635	23	12	2
9	Organisation d'un système de réservation de parking sur accotements	460	171	40	1
10	Cession de 3 portions de voiries pour l'euro symbolique (régularisation de situations passées)	604	45	22	1
11	Confirmation de votre souhait de poursuivre les activités d'animation (chasse aux oeufs, pétanque, activité culturelle, brocante, gala, ...)	577	67	26	2
12	Autorisation de démarrer et poursuivre l'installation de la fibre optique dans la limite des charges appelées	604	44	20	4

En conséquence, toutes les résolutions mises au vote sont approuvées, applicables et opposables à l'ensemble des propriétaires.

R. VAN ASBROECK, Secrétaire de séance

J.-F. DUCHENNE, Président