

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 2022 à l'Ardaillon à Vias.

Sous la supervision de Madame Monique GONNISEN, 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 comme JMG dans le texte) à 9h20 en attente de l'huissier.

Remerciement à la Mairie de Vias, à son Maire Monsieur Jordan DARTIER pour son accueil matinal à l'Ardaillon. C'est toujours un plaisir de profiter de la qualité de ses installations dont le coût est la moitié de la location du chapiteau sur le site des Tamaris.

- **Remerciements à toutes les personnes présentes aux tables de l'accueil**
Mmes Marie-Louise WEBER, Christine SAINTE, Anne EUGENE, Mireille AUBRY, Michèle ALBRESPIY, Colette NEULENS, Françoise DEMEYER et Mr André WARNON.
- **Présentation des experts externes du CS :**
Mmes Maggie BOIVIN et Christine PALERMO (Experts comptables),
Me Marie-José GARCIA (Avocate de l'ASL),
MM. Jean LATIL et Pierre CHABBERT (Commissaires aux comptes).
- **Présentation des invités**
Mr Jordane LAMY, Mme Orlane CHATTEL et Mr Aymeric SANTIAGO (L'Ami Soleil et TGA),
Me Thibaut SYLVESTRE (Huissier/Commissaire de Justice).

Minute de silence pour de nombreux défunts dont quelques-uns bien connus.

2. MOT DE LA MAIRIE DE PORTIRAGNES

- **Mme LEVANNIER** adjointe au Maire de Portiragnes

Elle nous expose l'actualité à Portiragnes Plage.

Travaux de requalification en cours dans le secteur de Portiragnes Plage.

Boulevard des Dunes et de la Tour du Guet : phase la plus importante des travaux après l'enfouissement l'année passée, voirie et espace paysager en cours jusqu'avril, gain en qualité de vie : végétalisation et place plus importante pour les piétons et les vélos, les voiture selon un mode plus « doux ».

Tourisme croissant pendant les vacances, malgré le manque d'eau et de pluie.

Coût de l'énergie : à l'étude pour diminuer au maximum la consommation d'énergie : Leds dans la tour du Guet, extinction nocturne pendant l'hiver, à revoir pour la période estivale.

Augmentation des prix prévue pour 2023 :

- Electricité : X 2,5
- Gaz : X 4

3 CONTRÔLE DES PRESENCES ET DESIGNATION

Rappel que tous les propriétaires présents doivent passer aux tables.

- Secrétaire de séance : Bénédicte ISTACE
- Scrutateurs : Jean HABBETS, José MIGNOLET, Aloyse EVERLING, Jean-Claude DEVILLET, Michel LOUIS, Jérôme PEYRARD, Christine BADOT, Sabrina WALHEER, Urbain DUBOIS, Pascale PUPPO et Dominique GIANOTTI.
- Après que l'huissier ait déposé les bulletins reçus en son office, il est vérifié et bien constaté que le quorum est atteint.

4 APPROBATION DU PV DE L'AG.O. DU 04/11/21:

Aucune remarque reçue

Procédure du vote est expliquée à nouveau : l'huissier a reçu 450 bulletins de vote, il les a transmis à notre commissaire aux comptes. La méthode de travail est efficace et appréciée des propriétaires. Le président rappelle aux retardataires de signature de se mettre en ordre rapidement auprès de Monique GONNISSEN.

5 PRESENTATION DES COMPTES ET BILAN : EXERCICE 2021 – 2022

- **Bilan financier** : lors de la dernière AG : proposition d'un plan d'investissement sur 2 ans pour améliorer notre domaine.
- (1) Palmiers : bonne supervision du projet espace vert et palmiers par M. Yan LIEBEN, propriétaire bien connu : le résultat est magnifique.
Les 2 allées sont bien arborées.
 - (2) Réseau de contrôle de fuites combiné à l'installation de vannes et à un système d'irrigation économique : consommation d'eau moindre par rapport à l'arrosage.
 - (3) Panneaux de signalisation pour les « nouveaux propriétaires » et locataires, 40 poteaux et 80 lames directives.
 - (4) CATASTROPHE fin mai : fuite d'eau : **travaux en urgence !!!**, ouverture de la rue sur toute la longueur de la piscine jusqu'à l'intersection avec la rue de la Promenade. Trou au milieu de la rue qui récoltait les eaux des terres très proches. Travaux effectués par GMS, pas d'appel possible à 3 sociétés vu l'urgence des réparations à faire avant la saison estivale. Durée des travaux 1 mois, tronçon par tronçon.
Il y a eu une demande d'expertise pour trouver la responsabilité des uns et des autres dont TGA avec l'évacuation des eaux de la piscine. Si demande d'expertise par l'ASL et TGA : blocage des travaux et pas de démarrage avant la saison estivale. Quelle est la responsabilité de TGA pour les eaux de la piscine : concernant les eaux chlorées non utilisées pendant 15 j : dissolution du chlore donc ce sont des eaux claires qui sont rejetées.
Prise de contact avec Foncia un syndic pro en France, qui gèrent des domaines sur le site de Portiragnes Plage, nous informe que c'est identique partout car tous les matériaux vétustes des années 80 sont identiques dans la construction des différents domaines.

Rétrocession des voiries supérieures à 10 ans : pas de validité actuelle (prescription)
Travaux faits en 2 phases : gros œuvre en juin et enrobé en septembre.
Petit bénéfice de l'exercice à 146 €

- (5) Sanctions toujours en cours et contentieux proche de ZERO grâce au travail de Mr Philippe HASTIR et son équipe.
- (6) Présentation de Maggie BOIVIN : rapport financier 2021 – 2022 cfr rapport sur site
Question d'Albert DUPONT : (*une première question nous a échappé*)
- Appel de fonds 706.000 € : Erreur de 120 € dans l'appel de fonds. Erreur due à l'arrondi.
- Les honoraires contiennent aussi ceux de l'expert-comptable, de l'avocat et du réviseur aux comptes ? Oui !
- Taxes foncières très basses (1.052 €) : pourquoi ? Réponse : on paie sur le bâti seulement et c'est celui de la PSM6. Question déjà posée en 2017.

Résultat à l'équilibre

- Remarque sur la trésorerie de JMG : au 31/08 date de clôture de l'exercice 500.000 € dont 100.000 € de placements et 400.000 € qui sont disponibles.
Pourquoi ne pas puiser dans cette trésorerie pour les travaux ?
Du 1/9 au 15/12 pas de rentrées pour l'ASL puisque l'appel de fond n'est lancé que fin novembre suite à l'AG ! - - Factures à payer : on puise sur la trésorerie à ce moment.
Budget de fonctionnement 1,2 million d'euros donc 300.000 € /trimestre de charges + préfinancement de l'eau.

6 RAPPORT COMMISSAIRE AUX COMPTES M. CHABBERT

2 opinions : sincérité et concordance du bilan avec le résultat, opinion sur le bilan : en règles régulières, sincères, et donnent une image réelle de la situation.

7 BUDGET PREVISIONNEL 2022 – 2023 : très difficile à établir

- Par prévention suite aux travaux de juin, nécessité de passage d'une caméra dans les canalisations de la rue de la promenade jusqu'à la centrale d'épuration : nombreuses branches obstruent les canalisations : elles peuvent être détruites et évacuées et les trous bouchés par un 2ème robot. Mais pas de passage sur quelques m². Donc en novembre, besoin de faire un petit trou pour déboucher cet endroit sur seulement quelques m², au même endroit : canalisations non en phase d'alignement et présence d'un bloc de béton seraient à l'origine des inondations dans le domaine des Tamaris lors de fortes pluies par défaut d'évacuation.
- Diminution des heures d'éclairage.
- Demande d'un crédit total de maximum 300.000 € pour les 2 gros travaux prévus : (égouttages, pare branches, enrobé etc....) rue de la Tour de l'Orb pour 190.000 € et malheureusement pas de chiffres précis pour la rue de la promenade.

- Litige avec la mairie pour les racines : proposition 50/50 pour les travaux après de longues discussions. Communication dans la prochaine newsletter. Nous pourrions recevoir +/- 20.000 € de la Mairie.
- Internet : prolongation du prix actuel durant 7 ans (13 € inclus dans les charges à payer)

- Présentation de Maggie BOIVIN :

Exercice d'austérité cette année : nous avons des éléments non gérables à ce jour (travaux)

ABONNEMENT FIBRE	<u>156</u>
ENTRETIEN ET EMBELLISSEMENT DU DOMAINE (hors travaux voirie)	<u>342</u>
HONORAIRES	<u>36</u>
FRAIS DE JUSTICE - AVOCATS	<u>4</u>
GARDIENNAGE	<u>44</u>
SECRETARIAT-POSTE-TELEPHONIE	<u>14</u>
ASSURANCE - TAXES -FRAIS	<u>36</u>
CONVENTION ESPACES LUDIQUES	<u>586</u>
AMORTISSEMENTS	<u>14</u>
TRAVAUX VOIRIES	<u>70</u>
<u>APPEL PREVU</u>	<u>1 300</u>
APPEL DE FDS CONVENTION ESPACES LUDIQUES	<u>586</u>
APPEL DE FDS CHARGES COURANTES	<u>408</u>
APPEL DE FDS ABONNEMENT FIBRE	<u>156</u>
APPEL DE FDS TRAVAUX EMBELLISSEMENT SUR 2 ANS	<u>80</u>
APPEL DE FDS TRAVAUX VOIRIES SUR 5 ANS	<u>70</u>

QUESTIONS:

- Maurice WILKIN : un expert assisté de M. Albert GENOT a visité le domaine en 2007 : racines pénètrent aisément entre les buses de canalisation par manque de joints, 2008 : suite à un audit provoqué par les multiples actions dans le domaine de la SOMES : confirmation que le réseau est défectueux : les travaux de réfection sont estimés pour un prix considérable de 4 millions d'€, il serait injuste d'en faire supporter la charge aux proprio et l'ASL sauf si l'AG l'accepte, les proprio ont été floués par les prédécesseurs de l'ASL, à l'époque !!! Tirer des conséquences sur les concepteurs de ce réseau défectueux. Les documents n'existeraient plus à la M6. Cette remarque devrait servir de prévention pour l'avenir. Suite aux travaux de juin, il a demandé le détail des factures des travaux : impossible car pas en possession des factures qui sont chez le comptable. Les devis étaient bien présents sur place, dicit Mr Freddy DERBAIX.

Discussion sur la hauteur des panneaux de béton : 90 cm / 100 cm

Les ouvriers travaillaient dans des conditions déplorables, comme des esclaves dans 50 cm d'eau, avec l'accord de leur patron. Question si un expert avait été présent, il aurait fait arrêter les travaux ? Persiste un doute sur la fiabilité des joints.

REPONSE : JMG :

Tirer des conséquences de cette expertise de 2007, mais lesquelles ?

Devis : pas de détail parce que travaux avec une grande part d'inconnues, et les documents sont échangés par mail. L'ASL est transparente sur les factures, mois de juin difficile concernant les remarques émises sur ces travaux qui ont été faits dans le respect des propriétaires.

Pour les travaux, nous sommes en zone inondable. Il ne faut donc pas s'étonner de voir des eaux couler de poches de terre. De plus la chaleur était très importante.

Freddy DERBAIX : pour les factures, elles partent au service comptable, les devis sont au M6.

- Jean PERRAT : question d'assurance du prêt, coût total élevé de ce crédit avec l'assurance
Maggie BOIVIN : emprunt de 250.000 à 3% sur 5 ans soit +/- 75€ / an / propriétaire et +/- 37.500€ intérêts au global sans assurance décès !
- Albert JACQUEMIN : problème des égouts : a-t-on dans le CS des compétences techniques pour assurer la finalité des travaux, la demande d'offre de ces travaux. Pas de mise en concurrence de la société en qui nous avons confiance, qui est un commerçant, est-ce suffisant de se contenter d'un devis « vide »
- Ne pourrions-nous pas y ajouter des quantités présumées des prix au m² etc...
Qui au sein du CS est apte à suivre les devis ? Risque d'être mis en cause pour de « mauvaises » décisions financières qui pourraient arriver
JMG : Concertation avec l'entrepreneur GMS notre prestataire habitué très réactif et un autre entrepreneur TPMS et les membres sur place, un autre devis ne correspondait pas au travail demandé. Pour la qualité : pas d'expert ...
Avec notre prestataire : garantie décennale OK.
Demande d'un bureau d'étude ... oui mais à quel prix, temps et quels travaux pour quel montant ?
Demande à la mairie : comparaison pour les travaux racines par leur entrepreneur et le nôtre : quasi aucune différence entre les deux devis.
Le CS s'allie de différents experts dans les différents postes techniques qui sortent de leurs compétences. Yan LIEBEN, Roland VAN ASBROECK, une personne pour les assurances.
Proposition de rentrer dans le CS lors du prochain renouvellement.
Le CS a déjà géré d'autres travaux correctement.
Les comptes sont proposés à validation et la décharge est demandée pour les administrateurs et le commissaire aux comptes.
- Laurent FOURNIER : Chauffagiste – plombier – conseiller communal dans sa commune : zone inondable connue, faire un inventaire de toute la voirie pour faire de la prévention et passer une caméra de dépistage régulièrement (sur 5 ans) pour

évacuer précocement les racines et faire un planning de réfection des petites racines plutôt que des grosses racines qui coûtent plus cher.

JMG : très bonne idée à prendre en compte bien qu'un curage préventif a lieu annuellement.

- Rosetta GIULIANA : TGA participe-t-elle aux travaux d'embellissement et de voirie ?
JMG : Oui à la hauteur de leurs lots (9), les parties communes appartiennent à l'ASL.

- Jordane LAMY : (rétrocession depuis 10 ans) les voiries ont plus de 30 ans, soit 3x la garantie décennale, à l'époque quelques difficultés dues à la nappe phréatique.
Les piscines : accentueraient-elles le vieillissement des canalisations ? Les piscines circulent en circuit fermé sauf les back wash tous les 3 jours. Cela représente 5 -10 m³/j) cela correspond à moins d'1 % du réseau sur le site. L'utilisation du circuit pour les vidanges des piscines se fait à débit restreint et lent. LAMY est prêt à répondre à une expertise s'il y en a une.

- Albert DUPONT : est-ce normal de rejeter cela dans le réseau d'eau pluvial ? Et odeur de chlore importante.
Jordane LAMY : c'est autorisé dans les exceptions du code de la ruralité avec les dérogations pour les campings et les zones de vacances. L'odeur de chlore est due au back wash.

- Madame ? : Eau de la piscine très chlorée cette année.
Tout est aux normes et vérifié quotidiennement.

- Elio LATESSA propose de mettre les factures et devis sur le site de l'ASL pour que les propriétaires puissent les contrôler, dans un souci de transparence.
JMG : mise en doute du fonctionnement du CS sans compter le travail fastidieux.
Maggie BOIVIN : légalement : consultation sur place des factures exclusivement.

- Viviane MEUNIER : qualité de gardiennage médiocre cette année, 44€ /lot trop cher par rapport au service du gardiennage.
JMG : 2 sociétés distinctes de gardiennage : celle de l'ASL, soit un qui circule dans le domaine et un qui garde chaque entrée, constat d'un seul vol cette année. Malgré cela, nous n'étions pas satisfaits des prestations et nous l'avons fait savoir aux responsables. Le cahier des charges sera plus sévère pour 2023 avec interdiction de GSM et présence physique le soir et non dans la voiture par exemple.
La société de gardiennage qui s'occupe des piscines est gérée par TGA.

8 POUBELLES, DECHETS VERTS ET ENCOMBRANTS

ENCOMBRANTS INTERDITS (autres que déchets ménagers) surcoût pour la collectivité +/- 6.000 €

Mr KRISPIL a un contrat pour récolter les déchets ménagers dans des sacs.

HAIES DEBORDANTES : les branches ne font pas partie des déchets verts.

LES BORDURES : durant le Covid, impossibilité de se déplacer pour entretenir le domaine.
Décision de faire passer DECALQUE pour nettoyer les 13 km de route : prix +/- 10.000 €.

En 2021, pas de nettoyage : un proprio l'a réalisé bénévolement.

En 2022 : pas d'entretien par un tiers : le nettoyage de la voirie devant la maison dépend du propriétaire de la maison. Raison pour laquelle une pénalité est proposée au vote pour ceux qui sont négligents.

9 STATUTS

Version corrigée avec l'aide de propriétaires. Projet soumis au vote (majorité des 2/3).

10 CONVENTION PISCINE

En cours jusqu'au 31/12/2025 : renouvellement à prévoir.

Pourquoi y réfléchir en 2023 ? Pour prendre le temps de réflexion pour connaître les aspirations et les attentes de chaque proprio.

Demande de commencer à réfléchir pour éviter de le faire dans l'urgence, ce qui entraîne souvent des oublis ou des négligences.

Maurice WILKIN : pense qu'il serait judicieux de commencer les négociations après le renouvellement du nouveau conseil syndical qui pourrait avoir de nouvelles idées.

11 LAMY : CONCEPT FAMILLE

Une grande majorité de proprios jouent le jeu, mais on constate encore beaucoup trop de fraudeurs. Il faut être rigoureux et non laxiste vis-à-vis de la convention.

Les locataires usuels ne peuvent pas se faire passer pour des membres de la famille des propriétaires.

Besoin de respect de cette convention, trouver une solution WIN – WIN.

Pour les propriétaires qui jouent le jeu, les 12,5% sont normalement variables jusqu'en 2025.

En cas d'accord, il sera figé jusqu'à la fin de la convention en fin 2025.

Idée du nouveau concept famille : figer un nombre de 20 personnes modifiable à la marge chaque année /maison. La notion stricte de « famille » disparaît.

Coût de l'énergie en 2023 : indexation des tarifs de location pour l'ajuster au mieux à la situation économique. Forfait de 75 € avec un badge en cas de rechargement de sa voiture électrique mais grande incertitude

Des pistes de réflexion sont en cours pour rassurer les propriétaires inquiets concernant l'inflation des prix de l'énergie.

Albert DUPONT : est-ce que les portillons fonctionnent correctement ? Demande d'installation de filtrage correct pour l'accès aux piscines après un constat de sa part du manque de fonctionnement toutes les vacances ainsi que le manque de qualité des maîtres-nageurs.

Jordane LAMY : Ressenti de la clientèle LAMY : appréciation globale : 7,8 (idem 2021).

Projection d'un tableau avec leur enquête de satisfaction.

Vivianne MEUNIER implore Jordane LAMY de prendre en compte l'avis des propriétaires (et les locataires privés des propriétaires) avec leurs doléances concernant les piscines et le personnel durant juillet et août « où c'est l'enfer », notamment dans les jacuzzis, pris d'assaut par des ados.

Accord de Jordane LAMY pour avoir une vision globale avec celle des propriétaires.

12 TRAVAUX

Tous les travaux nécessitent toujours l'accord de l'ASL et parfois de la Mairie.

Besoin d'un plan informatisé en cas de passage par la Mairie et 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).

L'ASL va devoir réfléchir sur son attitude en cas de demande de construction des murs pleins.

Couleur de façade : pas de blanc ! 12 maisons blanches actuellement. Un rappel sera envoyé aux propriétaires concernés pour leur demander de remettre les couleurs autorisées disponibles sur le site de l'ASL (crème 9001 / beige rouge 3012 / jaune ocre 1024).

La propreté de nombreuses maisons laisse à désirer.

Rappel : en cas de canalisations bouchées, le prix de l'intervention est partagé entre les maisons concernées.

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

Panneaux solaires : enquête faites pour le bien de la collectivité, demande via l'ASL pour garantir l'uniformité de la couleur et les 3 kW possibles pour ne pas saturer le réseau.

Si besoin de dépassement des 3 kW : TVA majorée, et la situation doit être étudiée par la cellule technique de l'ASL pour éviter une surcharge dans le réseau et les cabines.

Milkywatt : 7.950 € -> 6.950 € (légèrement variable selon la hauteur de la prime de l'État) avec les primes, si commande avant le 31/12/22.

Rentabilité en 5 – 6 ans.

Il s'agit d'une société sœur à la société qui a installé la fibre et qui connaît le domaine. Elle propose une offre correcte au niveau des prix et une réelle garantie décennale.

Pas de taxe prosumer comme en Belgique.

Prix : 10 cent/kW produits remboursés par EDF.

13 VIVRE ENSEMBLE

Remerciement pour Halloween et proposition de projet pour les vacances de printemps (nouvelle formule).

Fini la chasse aux œufs vu l'absence totale de longue période de congés (dispersion des congés).

Importance du respect de la vie en collectivité.

Conflits entre voisins : dossier en conciliation à la Mairie.

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

Les membres du CS demandent également du respect dans l'exécution de leurs tâches sans être traités de voleurs, profiteurs, menteurs, etc...

Mr CARPENTIER : menaces de sanctions pour le non-respect des règles dans les newsletters : système policier déplaisant.

JMG répond que cela est malheureusement devenu indispensable (la carotte et le bâton) car trop de propriétaires ne respectent plus les règles de notre R.O.I.

14 MUTATIONS ET MOT DU SECRETAIRE :

- 38 mutations + 2 transferts de propriété au sein d'une même famille.
- Importance 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).
- Remarque sur les corrections de notre base de données :
Demande du 04/22 via newsletter
 - Sur 781 maisons (hors LAMY/TGA)
 - Seuls 53% ont répondu à l'appel d'avril 22
 - 77 maisons sans n° de portable
 - 22 maisons sans adresse mail
 - 550 maisons sans double de clés sur place
 - 7 maisons sans portable, 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 en cas de fuite d'eau par exemple.

15 QUELQUES DERNIERES QUESTIONS

Quid d'une diminution de la pression d'eau ? On va vérifier.

Facture individuelle d'eau : facture de SUEZ en contestation et réponse non satisfaisante.

Attente de la réponse et transmission des factures individuelles en fin novembre.

**FIN de l'AG à 12 h 38 – Rendez-vous est donné à tous
sur l'esplanade du bar des Tamaris pour l'apéro !**

La Secrétaire de séance

Le Président



Bénédicte ISTACE



Jean Marie GODEFROID

DEPOUILLEMENT AG DU 02/11/2022													
	Huissier				AG				TOTAL				
	Pour	Contre	Abst	Nul	Pour	Contre	Abst	Nul	Pour	Contre	Abst	Nul	
Résolution 1	429	10	10	1	184	6	3	0	613	16	13	1	
Résolution 2	419	20	10	1	178	13	3	0	597	33	13	1	
Résolution 3	405	34	10	1	157	33	4	0	562	67	14	1	
Résolution 4	412	28	9	1	157	34	3	0	569	62	12	1	
Résolution 5	427	11	11	1	178	12	4	0	605	23	15	1	
Résolution 6	390	50	9	1	159	34	1	0	549	84	10	1	
Résolution 7	389	52	8	1	152	40	2	0	541	92	10	1	
Résolution 8	323	104	22	1	124	64	6	0	447	168	28	1	
Résolution 9	353	84	12	1	155	38	1	0	508	122	13	1	
Résolution 10	411	28	10	1	175	17	1	1	586	45	11	2	
Résolution 11	303	135	11	1	134	58	2	0	437	193	13	1	
Résolution 12	383	40	25	1	179	13	2	0	562	53	27	1	
Résolution 13	388	42	19	1	169	20	5	0	557	62	24	1	
Résolution 14	316	108	25	1	129	61	5	0	445	169	30	1	
Résolution 15	381	46	22	1	140	51	2	0	521	97	24	1	
Résolution 16	381	42	27	1	148	41	6	0	529	83	33	1	
	6110	834	240	16	2518	535	50	1	8628	1369	290	17	
Total votes	7200				3104				10304				
Votants	450				207				657				
Non votants	0				-13				-13				
Huissier	450				194				644				
AG : P + R													
		<i>Majorité de 1/2 soit</i>				322	les résolutions sont approuvées						
		<i>Majorité des 2/3 soit</i>				527	la résolution est approuvée						