

P.V. van de Algemene Vergadering der Eigenaars van de domeinen Les Tamaris et Les Portes du Soleil, leden van de ASL met dezelfde naam, gehouden op 31 oktober 2011 in de polyvalente zaal van Portiragnes.

- ❖ 1) Onthaal : onder toezicht van Dhr. Francis MAILLART, namen 12 vrijwilligers van de l'ASL de verantwoordelijkheid over de controle der aanwezigheden en vertegenwoordigingen (mandaten). De aanwezigheid van Meester FISHER, in hoedanigheid van Raadgever van Dhr. WILKIN, en van Meester BRUNEEL, in hoedanigheid van Raadgever van Dhr en Mevr. MASSART-DEMANY werd toegestaan.
- ❖ 2) Voor de eigenlijke aanvang van de zitting, nam Dhr CALLAS, vice-burgemeester, in naam van Dhr Burgemeester van Portiragnes, het woord om de aanwezigen welkom te heten, en enkele informatie van Algemeen Belang aan de deelnemers over te maken.

De President opent de zitting om 14h45.

- ❖ 3) Vooreerst herdenkt Dhr OLIO en de Vergadering de afgestorvenen van onze gemeenschap.
- ❖ 4) De zitting is geopend in bijzijn van de 5 uittreedende Raadsleden, Dhr Jean LATIL, vertegenwoordiger van FL AUDIT, Dhr Jean-François DUCHENNE wordt aangeduid als secretaris van de zitting. Volgende eigenaars boden zich aan voor de stemtellingen : Mvn Danièle CORMAN (TJ18), Joëlle VAN MALLEGHEM (TH24) en Dhrn Henri BIRK (TJ18), Louis GEERTS (TD05), Jean-Marie GODEFROID (PSJ13), Elio LATESSA (TV03), Clotaire LIETARD (PSG05), Marie LOUIS (TW02) en Jean GASPARD (PSC04).
- ❖ 5) Het P.V. van de A.V. van 3 november 2010 wordt unaniem goedgekeurd.
- ❖ 6) Dhr OLIO stelt het activiteitenrapport van de voorbije beheersperiode voor :
 - AFSLUITING VAN DE SAMENWERKING MET THAU-IMMO / ROL VAN DE SYNDICALE RAAD

De eis van de vorige, van rechtswege aangestelde Syndicus, en de nieuwe financiële eisen van de syndicus in functie THAU IMMO, bovenop de vrijwillige inzet van de Syndicale Raad, deed deze laatste besluiten om ZELF de rol van syndicus over te nemen, bijgestaan door de ervaring van een gehomologeerd boekhoudkantoor en verzekerd door een wettelijk vereist toezichtsbureau , zijnde de huidige Commissaris-Revisor : Dhr LATIL van het kabinet FLAUDIT.

➤ BEHEER VAN DE DOMEINEN

De BEVEILIGING van de domeinen, ingangspoorten en zijpoortjes, werden geïnstalleerd, en met succes : Dhr OLIO bevestigt dat het aantal diefstallen en misdrijven tijdens de vakantieperiode juli-augustus 2011 tot bijna NUL werden herleid, in tegenstelling tot andere plaatsen in de regio. Er blijven nochtans de onvermijdelijke vandalenstreken, moedwillige sabotage, obstructies, waarvoor vooral sommige eigenaars aansprakelijk zijn : moedwillige sabotage van sluithefbomen, badgelezers, elektronische sluitmechanismen, electriciteitskasten, enz. De herstellingskosten hiervoor overtreffen nu reeds 3.000 €. Dientengevolge overwegen we de plaatsing van micro-cameras.

We stellen ook reële besparingen vast op het elektriciteitsverbruik van de openbare verlichting (EDF – 60%!) dankzij de vervanging door spaarlampen van de straatverlichting van de domeinen.

Afvalverwerking en -afvoer worden kwalitatief als zeer bevredigend beschouwd, onder voorbehoud echter van sommige eigenaars of verblijvers, die de voorschriften hieromtrent moedwillig blijven negeren : huis-en keukenafval éérst in plastic-zakken verzamelen, vooraleer ze te deponeren in de daartoe voorziene containers. Een minimum aan beleefdheid en burgerzin, en respect voor de ophaaldiensten is aangewezen !

Het onderhoud van de GROENZONES is zonder meer een topper, vooral als men de werkzaamheden van vorige aannemers evalueert. Ook de eigenaars hebben hun steentje bijgedragen om tot dit resultaat te komen, hierbij geholpen en eventueel bijgestaan door de dienstverleners en extra-ophaaldiensten voor het groen-afval.

De Syndicale Raad zocht en vond een betere en goedkopere aannemer voor het onderhoud van het rioleringsysteem van de domeinen, en de prestaties zijn, volgens onze ervaringen, zéér bevredigend.

➤ BEWAKING EN TOEZICHT

De aangestelde firma heeft kwaliteitsvol werk afgeleverd. Hun aanwezigheid, met geregelde en toevallige rondes hebben de meeste inbreuken en illegale infiltraties (zoals onrechtmatige toegang tot de zwembaden) onmogelijk gemaakt.

➤ BETALINGSACHTERSTAND EN INCASSO

Dank zij de opzoeken van de Commissaris-Revisor omtrent de boekhouding van de vorige beheerders, werd het mogelijk om de langdurige wanbetalers op te sporen en een gemotiveerde vervolging te starten. Ter herinnering : het is niet zo, dat vanwege de foutieve bewijsvoering door de advocaat van de toenmalige Syndicus, deze vorderingen werden geseponeerd ; goed gemotiveerde vorderingen werden terug aanhangig gemaakt, en de meeste eigenaars hebben voldaan aan ons verzoek tot betaling, en ons objectief voor de volgende beheersperiode zal onveranderd en even strikt en doortastend doorgaan.

➤ INFORMATIE aan de EIGENAARS

Het voorbije jaar werden er 3 info-nota's gepubliceerd, vervolledigd met de berichten op de ASL-internet-site. Ook de verschillende zitdagen op het bureel ASL beantwoordden aan de verschillende informatie-noden, en ook daar werd menigmaal een oplossing van problemen van verschillende aard bereikt.

Dhr OLIO signaleert dat reeds méér dan 600 eigenaars hun e-mail-adres meedeelden, wat de communicatie en onderlinge contacten vergemakkelijkt en vermeerderd.

De internet-site van de ASL wordt geregeld geconsulteerd : de gegevens zijn correct en officieel, wat moeilijk kan gezegd worden van de riool-reportages met leugens, roddels, 'basse-classe' scheldpartijen en gemanipuleerde informatie vanuit een opposerende, doch onbetrouwbare privé-site.

➤ **AANVRAAG VAN WERKEN DOOR EIGENAARS EN URBANISATIEPLAN**

De rol van de ASL beperkt zich tot de controle over de conformiteit van het project ten overstaan van het Reglement van Inwendige Orde en Harmonie van de domeinen. De weigeringen (2 projecten) zijn uitzonderlijk, doch uit de hand lopende inbreuken kunnen niet gedoogd worden en moeten in aller belang ingetoomd worden.

Enkel de Urbanisatie-dienst van de Gemeente Portiragnes beslist uiteindelijk over de goedkeuring of weigering van de aanvraag, op basis van het rechtsgeldige Lokale Plan van Urbanisme. Ter herinnering : de gemeente Portiragnes beschikt over een korps MILIEU/URBANISATIE-POLITIE, die verslag uitbrengt over de aangebrachte wijzigingen en opgemerkte inbreuken.

➤ **ANIMATIES**

De PAASEIERENJACHT, DE 'BROCANTE'-markt, het PETANQUE-TOERNOOI, allemaal succesrijk, zullen ongetwijfeld terug ingeschreven worden in de animatie-agenda, zoals trouwens 'le SOUPER des PROPRIETAIRES', de kers op de taart !!!

❖ **7) RAPPORT VAN DE BOEKHOUDING door CABINET D'EXPERTISE COMPTABLE CANDEL-MARTIN :**

Resultaatsrekeningen en de balansgegevens van het boekjaar 2010-2011 zijn beschikbaar in bijlage van dit P.V. en werden voorgesteld door Dhr CANDEL, die eraan herinnert, dat de cijfers betrekking hebben op een boekjaar van 11 maanden.

Dhr CANDEL signaleert een nieuwe actief-post in de balans, namelijk de uitrusting der domeinen voor Internet en Telefonie.

Het boekjaar vertoont een overschot van 18.000 €. Dhr CANDEL signaleert eveneens de sterke daling van de schuldvorderingen op de eigenaars.

Op de vragen over de verhoging van ~~onderhoudskosten~~ (lees:waterverbruik), wordt uitgelegd, dat het boekhoudkundig noodzakelijk was om de cijfers van het waterverbruik te verrekenen, gezien ze ingebracht werden tijdens het volgende boekjaar. Daarom noteert u uitzonderlijk 3 semesters verbruik, in plaats van de 2 tijdens dit boekjaar.

Dhr WILKIN onderbreekt brutaal de voorstelling, en beschuldigt de Syndicale Raad der Eigenaars, dat ze met hun geld op de beurs spelen. Dhr CANDEL legt uit, dat de betaalde interesten voor de lening 'Uitrusting Internet', zijnde 3,60% gedurende 4 jaar, méér dan gecompenseerd worden door de gegarandeerde opbrengst van de bankobligaties, zijnde 4,25%. Het saldo ervan komt tegoeed aan de eigenaars. **Trouwens, deze lening kon maar verkregen worden onder deze voorwaarden, om de eigenaars te vrijwaren en niet nodeloos te belasten, kortom : in ieders belang !**

Op de vraag over de 'honoraria', werd verklaard dat, buiten de kosten van Bewakingsopdrachten, de Boekhouding en de Contrôle-Revisie, er slechts 7.000 € werd besteed aan advocaat- en deurwaarderskosten : vergeleken met voorgaande dienstjaren, en het behaalde resultaat, is dit onvergelijkbaar ! Daarbovenop is de ASL gerechtigd tot recuperatie van deze kosten bij de betrokken eigenaars, wat nogal evident is !....

❖ 8) VERSLAG van de COMMISSARIS-REVISOR : FL AUDIT

- Het rapport is bijgevoegd aan het P.V.
- Geen opmerkingen van de Vergadering.

❖ 9) VOORSTELLING VAN DE KANDIDATEN VOOR DE VERKIEZING VAN DE LEDEN VAN DE NIEUWE SYNDICALE RAAD

Dhr OLIO vraagt de diverse kandidaten om zich voor te stellen aan de Algemene Vergadering. De afwezigheid van Dhr EFFERTZ wordt genoteerd.

De urne voor de nog niet ingeleverde stemmingsformulieren wordt opnieuw aangeboden, en na ontvangst van de laatste stembrieven, overhandigd aan de aangestelde tellers onder toezicht van Dhr LATIL. De tellingen worden vervolgd.

❖ 10) VOORSTELLING VAN HET BUDGET 2011 - 2012

Dhr DUCHENNE schetst de evolutie der lasten vanaf 1993, al of niet rekening houdend met inflatie, en stelt het geplande budget voor, onder voorbehoud van herverkiezing van de huidige Syndicale Raad.

Het voorlopig budget der lasten beperkt zich wéér tot 500 € per lot. In antwoord op een vraag over 'de verbetering van de beveiliging', legt hij uit, dat het o.a. de beveiliging van de electriciteitskasten van de inrijpoorten en zijpoorten betreft, die om de haverklap worden gesaboteerd, brandbeveiligingsvoorzieningen, en de herstelling van de kasten van de brandblussers en andere veiligheidsvoorzieningen, of het plaatsen van observeringscameras.

Mevrouw VAN NEVEL beschuldigt de Syndicale Raad ervan, dat hij, nog niet door de A.V. goedgekeurde investeringen, aangaat. Dhr OLIO merkt met reden op, dat de investeringen voor de beveiliging, zowel als de investeringen voor Internet wettelijk werden goedgekeurd (zie A.V. 2010). De zitting wordt vervolgd :

Bijgevolg zal er slechts één enkel lastenfonds van 500 € per lot opgevraagd worden ter voorziening van het geplande budget, en dit vanaf begin 2012.

❖ 11) Protocol van de Overdracht der gemeenschappelijke delen

Dhr OLIO legt uit dat de Syndicale Raad, zonder enige vorm van sponsoring, en in nauw overleg met Cabinet TERRACOL dat door Dhr. ACQUIER zelf werd gekozen, zich aansloot bij dit protocol van overdracht, dat door de expert Dhr PELLETIER, aangesteld door de Rechtbank van Béziers, werd gefinaliseerd.

De betreffende documenten zijn, vanaf begin oktober, ter inzage op de site van de ASL, en eveneens, op papier, in het ASL-Bureel. (PSM06).

Reeds vanaf het verschijnen, werd er, via de bekende internet-piraat.., leugenachtige commentaren verspreid. De overeenkomsten terzake blijven, desalniettemin, van toepassing.

Dhr OLIO verklaart het antwoord van de expert Dhr PELLETIER, dat de verraderlijke geruchten, als zou de gerechtelijke beslissing ingaan tegen het belang van de ASL, duidelijk onwaar zijn : symbolische overname der gemeenschappelijke delen voor 1 €, en daar bovenop het tenlaste nemen van de expertisekosten en de procedurekosten door Dhr LAMY, samen met de de herstellingskosten van de rioleringsproblemen (vastgesteld door een dure analyse in opdracht van Dhr ACQUIER) zijnde 75.000 €, zelfs lang na de tienjarige verantwoordelijkheidsgarantie !!! Dit zijn duidelijke bewijzen van goed beheer.

De Syndicale Raad heeft gekozen voor een langdurige beschikking over het lokaal, gesitueerd aan de ingang van de domeinen. Dit protocol verzekert de terbeschikkingstelling op erfpacht van 27 jaar, voor de jaarlijkse huurprijs van 2.000 €. Dit lokaal kan ook als vervangbasis dienen in geval van huurproblemen elders.

De Rechtbank heeft de hoorzitting dienaangaande vastgelegd op 17 november 2011.

Het niet aanvaarden van dit protocol zou de procedurekosten opnieuw opdrijven, zonder beter resultaat.

- ❖ 12) RESPECT voor het R.O.I. (Reglement van Inwendige Orde) : vervolging van de eigenaars van lot TI11 Massard-Demany.

De rol van de ASL beperkt zich tot het toetsen van de conformiteit van ELK project aan het reglement en de harmonie in de domeinen. Weinige(2)weigeringen vanwege de ASL werden genoteerd. Onmiddellijk nadat dit item wordt ingeleid door Dhr OLIO, werd de Vergadering op zéér agressieve, onbeleefde en luidruchtige wijze verstoord door de betreffende eigenaars, duidelijk met de bedoeling het totale debat te blokkeren en te desoriënteren. (gefotografieerd !)

Om de gemoederen te bedaren, heeft Dhr OLIO, uit goede wil, het woord gegeven aan de advocaat van deze eigenaars voor zijn pleidooi, dat trouwens ongegrond en volledig naast de kwestie was..! Hierna hernam Dhr OLIO zijn betoog over het respect voor het Reglement van Inwendige Orde, en de vraag of dergelijke eigenaars al of niet moeten vervolgd worden. Hij benadrukt, dat de ASL reeds vanaf het begin der werken, en ook vanwege verschillende klachten van omwonenden en andere plichtsbewuste eigenaars, deze zaak aanhangig maakte bij de Rechtbank, doch niet als dringend weerhouden werd. Inderdaad, de prijs (1.000 €) is ten laste, maar dit wil geenszins zeggen, dat de zaak werd geseponneerd, integendeel : een 'behandeling ten gronde' moet nog komen, als de A.V. hiervoor toestemt.

- ❖ 13) Dienstcontract met TGA over de beschikbaarheid en toegang tot de zwembaden en animatie-zones.

De Syndicale Raad begrijpt de ongerustheid van verschillende eigenaars over de toekomst van deze zones, en vraagt het akkoord van de A.V. om met TGA onderhandelingen aan te vangen over een onbeperkt toegangsrecht tot de gerenoveerde zones (verwarmd zwembad, tobogans, enz.).

Dhr OLIO herinnert eraan, dat de notariële aankoopaktes van de eigendommen ook reeds een bijdrage voorzien voor de gewone lasten, de toegang tot de animatie-zones, en buitengewone lasten.

Sinds toen werden deze systemen geregeld aangepast en bijgestuurd, al naar gelang de actuele behoeften : actuele lasten 140 € met een sterk dalend aantal bijdragen in deze lasten. Op vandaag telt men, voor een beperkt aantal toegangen, ongeveer 250 €.

Om deze situatie te deblokken, de toekomst en de waarderingen van de domeinen en hun voorzieningen veilig te stellen, vraagt de ASL het akkoord van de eigenaars om deze dienstverlening te onderhandelen naar best vermogen, om de kwaliteit van de infrastructuur en zijn gebruiksvriendelijkheid te waarborgen. De afbetaling voor de geplande renovaties van infrastructuur, op een looptijd van 10 jaar, berekend door de Syndicale Raad, verechvaardigt maximum 90 €, toe te voegen aan de geactualiseerde 140 €, wat uiteindelijk resulteert in een bijdrage van 230 € voor bovengenoemde renovaties, d.w.z. merklijk lager dan de huidige bijdrage, en met vernieuwde updated accomodaties...! Dit bedrag kan jaarlijks variëren naargelang de evolutie van de INC-index.

❖ 14) Inzameling van de stembiljetten over de Resoluties

Vóór de aanvang van de telling, controleert de Voorzitter of alle deelnemers hun stembiljet hebben afgeleverd.

❖ 15) Vraag- en Antwoord, gedurende de telling.

➤ Brief van Dhr ACQUIER, gericht aan de Raadsleden.

Dhr OLIO toont, alhoewel hiertoe geen enkele verplichting is, deze brief, waarin de auteur een recht van antwoord eist op de commentaren, verschenen in de info-nota nr°3. Dhr WILKIN, huidig president van PORTAM, vond het wijs, scherpzinnig, om deze nota te kopiëren naar de roddelpiraten-site, die omwille van zijn negativisme, reeds door velen gewoonweg genegeerd wordt...!

U moet weten, dat we hierover alle geschriften bewaren : Dhr ACQUIER erkent dit zelf, maar vergeet te vermelden, dat door zijn toedoen, de huidige ASL verplicht werd om een (dure) Professionnele Syndicus te engageren, vooraleer het beheer van de domeinen te mogen overnemen. Dhr OLIO bewijst dit aan de hand van het P.V. van de vergadering van 20 november 2008, opgesteld door Dhr ACQUIER ZELF !!!

- ❖ Er volgen nog verschillende vragen, vooral over de zwembaden. Dhr OLIO blijft herhalen dat er nog niets vaststaat, en dat de ASL geenszins de bedoeling heeft om de zwembaden te beheren, noch te financieren, noch erin te investeren. Dit gaat enkel en alleen over het dienstencontract van de promotor, dat de ASL, in het belang van de eigenaars, in Uw naam en met Uw goedkeuring probeert in de wacht te slepen !

De vergadering wordt onderbroken voor een pauze, in afwachting van het resultaat van de stemming.

NOOT : ENKEL DE ORIGINELE OFFICIELE UITGAVE (franstalig/site ASL) waarvan dit een vrije vertaling in het Nederlands is, is gehomologeerd als rechtsgeldig.

❖ 15) Resultaten van de stemming

A.G. van 31 oktober 2011

VERKIEZING DER LEDEN VAN DE SYNDICALE RAAD

Aantal aanwezigen :	166
Aantal mandaten :	359
Aantal stemmen :	525

Uittredende, herkiesbare kandidaten
DERBAIX Freddy
DUCHENNE Jean-François
OLIO Jean-Claude
STEENBRUGGE Theofiel
VANDEBROECK Nicole

433	Verkozen
426	Verkozen
428	Verkozen
142	
439	Verkozen

Nieuwe kandidaten
EFFERTZ Ernest
LIEBEN Jean
STORDEUR Jacques
VAN DER EECKEN Serge
VAN HERCK Marie Louise
WILKIN Maurice

96	
363	Verkozen
79	
364	Verkozen
397	Verkozen
105	

	RESOLUTIES	TOTAL VOOR	TOTAAL TEGEN	Ont-hou-ding (*)	On-gel-dig	TOTAAL BULLETIN	% VOOR	% TEGEN	% onthou-dingen
1	Goedkeuring van PV van de AV van 03 november 2010.	472	39	13		524	90	7	2
2	Goedkeuring der rekeningen, met toewijzing van de boekingsjaar-bonus aan het Reservefonds.	447	64	13		524	85	12	2
3	Quitus voor de leden van de Syndicale Raad voor de rekeningen en hun beheersdaden.	427	75	22		524	81	14	4
4	Afronden van de overname der gemeenschappelijke delen volgens protocol-akkoord, vastgelegd door Dhr PELLETIER.	385	85	54		524	73	16	10
5	Quitus voor de Commissaris-Revisor.	427	66	31		524	81	13	6
6	Goedkeuring van het voorlopig Budget van Uitgaven 2011-2012.	449	61	14		524	86	12	3
7	Bevestiging van mandaat aan de Syndicale Raad tot vervolging van de procedures ter incasso van achterstallige en wanbetalers, heden en in de toekomst.	484	34	5	1	524	92	6	1
8	Bevestiging van het mandaat aan de Syndicale Raad om de aangespannen gerechtsprocedures tegenover de eigenaars van lot TI11 verder te zetten.	275	166	83		524	52	32	16
9	Ingeval van akkoord met TGA, aanvangen onderhandelingen over toegang tot de animatie-zones (espaces ludiques (230 € max.)	378	123	23		524	72	23	4

(*) De onthoudingen worden toegevoegd aan de meerderheid in stemmen.

Bijgevolg worden alle gestemde resoluties van kracht, en geldend voor alle eigenaars.

Gezien alle agenda-punten werden besproken en afgehandeld, bedankt Dhr OLIO, **Voorzitter** van de A.V., de talrijke deelnemers en sluit de zitting van de A.V. af om 21.20 h, na de proclamatie van de stemmings-uitslag.

J.-F. DUCHENNE, Secrétaire de séance

J.-C. OLIO, Président

Association Syndicale Libre Les Tamaris et Les Portes du Soleil

boite 82, Domaine Les Tamaris
2, Avenue des mûriers
bawaen

SIRET 48129649900017