

**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 3 novembre 2010 en la salle polyvalente de Portiragnes.**

- ❖ 1) **Accueil** : sous la supervision de Monsieur Francis Maillart, 12 membres de l'ASL volontaires se répartissent le contrôle des présences et des représentations (mandats). Il est à noter la présence de Maître Fisher, acceptée en sa qualité de Conseil de Mr Wilkin et non comme mandataire de Monsieur Sacco. Conformément aux statuts, seuls les propriétaires ou usufruitiers sont autorisés à participer à cette assemblée. Les mandats ne peuvent être remis qu'à des propriétaires.
- ❖ 2) Avant ouverture de la session, Monsieur Exposito, Maire de Portiragnes, invité, adresse quelques mots de bienvenue aux participants. Il évoque la reconstruction du cordon dunaire et l'espoir d'une connexion aérienne vers la Belgique. Monsieur Olio remercie le maire pour l'accueil et la mise à disposition gratuite de la salle polyvalente de la commune et le félicite ainsi que ses élus pour avoir, suivant le quotidien France Soir, classé la plage de Portiragnes parmi les 30 plus belles plages de France.
- ❖ 3) Pour commencer l'A.G., Monsieur OLIO rend, avec l'assemblée, hommage aux disparus.
- ❖ 4) La séance est ouverte, en présence des 7 membres du Conseil Syndical, de Monsieur et Madame Candel du bureau d'expertise comptable Candel-Martin, de Monsieur Jean Latil, Commissaire aux comptes du cabinet FLAUDIT. Il est annoncé que 170 lots sont représentés par leurs propriétaires et 339 lots sont représentés par mandat. Monsieur J-F Duchenne est désigné secrétaire de séance. Six propriétaires se portent volontaires pour assurer le fonction de scrutateur avec supervision de Monsieur Sylvain Graas.
- ❖ Le P.V. de l'A.G. du 3 novembre 2009 est approuvé par l'auditoire sans remarque.
- ❖ 5) Monsieur Olio poursuit en présentant le **rapport des activités de l'exercice écoulé** :

➤ **FIN DE LA COLLABORATION AVEC THAU-IMMO**

Vu les exigences financières nouvelles du syndic, et le travail déjà effectué par le Conseil Syndical, celui-ci a opté pour la solution d'assurer le rôle de syndic, mais en s'assurant de l'expertise d'un véritable bureau comptable et de disposer d'un ange gardien de la bonne gestion du conseil syndical d'où le recours à un Commissaire aux comptes (FLAUDIT)

➤ **GESTION DES DOMAINES**

En ce qui concerne la **SECURISATION** des domaines, le système des portails et portillons est à nouveau expliqué. Monsieur Olio annonce que les vols et délits sont en très nette diminution sur nos domaines, contrairement à d'autres lieux. Il demeure pourtant des infractions dont les auteurs sont à rechercher parmi les habitants de nos domaines ... Ce qui est le plus à déplorer sont les destructions de barrières, lecteur de badges, sabotages qui ont déjà entraîné plus de 3.000 € de coût de réparation. Des micro-caméras sont en cours d'installation.

Nous constatons de réelles économies du côté de l'EDF(-20%) grâce aux ampoules à basse consommation placées sur les candélabres de l'**ECLAIRAGE** public

La **GESTION DES DECHETS** est considérée par tous comme de très bonne qualité, sous la réserve près que certains occupants des domaines ne respectent pas les consignes d'utiliser des sacs plastiques et de réserver les conteneurs aux seuls déchets ménagers. On ne commentera pas la bassesse d'un site mensonger dont l'animateur n'est pas propriétaire, dont le lot est endetté vis-à-vis de l'ASL et dont le comportement environnemental peut porter à diverses et nombreuses critiques.

L'entretien **des ESPACES VERTS** est lui aussi de qualité, surtout si on se souvient des travaux du prestataire précédent. Les propriétaires, également ont fait un large effort pour assurer en temps et heure les coupes nécessaires.

Le Conseil Syndical a fait procéder aux nettoyages requis pour assurer un bon fonctionnement de **l'EGOUTAGE**

➤ **GARDIENNAGE**

La firme engagée cette année s'est montrée de qualité et encore meilleure que la précédente et la présence en journée de gardiens ambulants s'est révélée utile car rendant difficile les larcins d'opportunités aux heures de piscine.

➤ **RECOUVREMENTS et retards de paiement**

Grace à un travail du commissaire aux comptes pour valider les données comptables des exercices antérieurs, il a été possible de relancer les assignations auprès d'une vingtaine de mauvais payeurs à longue date. Pour rappel, la recevabilité de la plainte introduite par l'avocat du Syndic Judiciaire Acquier avait été jugée mal établie ce qui ne veut pas dire que cette plainte n'était pas fondée. Il est à noter que 2 propriétaires se sont, depuis le lancement de nouvelles assignations, acquittés de leur dette. L'objectif du Conseil Syndical reste d'assurer un suivi des dettes et retards. L'effet de ce travail sera visible dans les chiffres comptables de cet exercice.

➤ **INFORMATION DES PROPRIETAIRES**

Ce sont 4 notes d'information qui ont été publiées, complétées par le site de l'ASL sur l'internet. De plus des permanences nombreuses en la maison des propriétaires ont permis une diffusion de l'information et la prise en charge de soucis divers. Monsieur Olio signale que plus de 540 propriétaires ont communiqué une adresse courrielle ce qui facilite et accélère les communications.

Le site de l'ASL, tenu à jour par Monsieur Duchenne, notre secrétaire, a été consulté à plus de 12.000 reprises.

➤ **DEMANDES DE TRAVAUX DE PROPRIETAIRES et P.L.U.**

Monsieur Leblanc rappelle que le rôle de l'ASL se borne à contrôler la conformité du projet par rapport au règlement d'ordre intérieur et à l'harmonie dans les domaines. Les refus du Conseil Syndical ont été exceptionnels (2 cas). C'est l'Urbanisme communal qui décide de l'acceptation ou du refus de la demande sur base du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Pour rappel, la commune de Portiragnes dispose d'une police de l'environnement qui suit de fort près toutes les modifications apportées aux propriétés.

➤ **ANIMATIONS**

La chasse aux œufs de Pâques, la brocante et le concours de pétanque, porteurs de succès, resteront au programme de l'année 2011.

➤ **RETROCESSION**

Monsieur Olio explique que le Conseil Syndical qui n'est sponsorisé par personne s'est penché sur la question et pense que l'on approche de la phase finale où l'expert Pelletier rentrera ses conclusions, tant en ce qui concerne les surfaces que la qualité des sols et sous-sols. L'ASL dispose du conseil de Me Terracol expert en ces matières et remercie Monsieur Cordier de l'aide apportée. Il n'y aura pas d'avancée aveugle mais les 2 parties semblent comprendre le problème. De toute façon, l'ASL a l'obligation de l'entretien ce qu'elle assure. Une A.G. devra entériner la rétrocession quand les conditions seront connues. Monsieur Olio rappelle encore que le chiffre des 4 millions d'euros qui avait été avancé était relatif à une destruction et remise à neuf de toutes les voiries et que l'expertise procédée par Monsieur Pelletier fait apparaître un montant de plus ou moins 75.000 euros pour les anomalies constatées dans l'audit réalisé dans le passé par Monsieur Acquier.

❖ **6) EXPOSE DU BUREAU D'EXPERTISE COMPTABLE CANDEL-MARTIN :**

Les comptes de résultat et les données du bilan de l'exercice 2009-2010 sont disponibles en annexe du présent P.V. et commentés par Monsieur Candel.

Monsieur Candel signale l'apparition d'un immobilisé à l'actif qui concerne les portails et portillons installés en 2010 : ce poste totalise, après amortissement à 50% 29.589 €.

Monsieur Candel signale également la forte diminution des créances (83.000 € impayés).

Parmi les explications données, on retiendra que les « Transferts de charge » concernent les travaux commandés par l'ASL et mis à charge de propriétaires. La rubrique « Charges constatées d'avance » est relative aux factures d'eau OCEA, Lyonnaise, pour lesquelles il n'y a pas encore eu de facturation aux propriétaires.

La comparaison de l'exercice 2009-2010 qui respecte strictement les règles comptables est difficile avec celle de 2008-2009 où chevauchent 2 gestions différentes pour ne pas dire plus.

❖ **7) RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES J. LATIL (FLAUDIT)**

- *Le rapport est joint en annexe du P.V.*
- *Explications quant à la « provision pour consommation d'eau » levée par le syndic judiciaire*

Par l'exemple illustré ci-dessous, Le commissaire aux comptes démontre que la soi-disant « provision pour eau » a été assimilée à un appel pour charges et absorbée par les charges. Le même paiement ne pouvant servir à la fois à payer une facture de consommation individuelle et des charges collectives, on en déduit qu'il n'y a pas eu de provision pour eau mais appel de charge mal nommé.

Rappel de votre compte arrêté au 30/09/2008		Dépenses	Recettes
01/10/2007	Solde Antérieur	145,02	
12/12/2007	Appel exigible au 01/11/2007 Lot	500,00	
03/01/2008	Règlement		645,02
08/07/2008	Consommation d'eau 2ème semestre 2007	128,48	
09/07/2008	Consommation d'eau 1er semestre 2008	113,15	
15/07/2008	Provision eau 2ème semestre 2008	128,48	
01/09/2008	Règlement		370,11
30/09/2008	Solde charges de vos lots		30,98
Cumul Dépenses Recettes		1015,13	1046,11
Solde à la fin de l'exercice			30,98

A.S.L. Les Tamaris et les Portes du Soleil
ELIE ACQUIER
Expert près la Cour d'Appel de Toulouse
32 ROUTE D'ESPAGNE
31100 TOULOUSE

REPARTITIONS DE CHARGES

LES PORTES DU SOLEIL/TAMARIS

Residence LES PORTES DU SOLEIL/TAMARIS
DOMAINE LES PORTES DU SOLEIL
34420 PORTIRAGNES PLAGE

Exercice du 01/10/2007 au 30/09/2008
Nombre de jours : 366
Références : 0010/45000802

Pavillon	Cadastre n°
----------	-------------

Nature des dépenses	Montants Dépenses	Participations par lot	Tarifaires Lots	Quota-part Lots
=>Millièmes Généraux				
EAU COMMUNE	56146,20	781	1	71,89
E D F ELECTRICITE COMMUNE	7965,32	781	1	10,22
RAMASSAGE DES ORDURES	76532,06	781	1	97,99
ESPACE VERTS 1 FEC	23322,00	781	1	29,86
LOCATION ASL & TELEPHONE PAJOT	9767,22	781	1	12,51
REPARATION ENTRETIEN	79552,00	781	1	101,86
ASSURANCES	1217,55	781	1	1,56
HONORAIRES/FRAIS ADMINISTRATER	158268,41	781	1	203,95
PRESTATIONS INFORMATIQUES	21767,20	781	1	27,87
FRAIS JUDICIAIRES	39091,33	781	1	50,05
FRAIS ADMINISTRATIFS	18579,16	781	1	23,79
SALAIRES / CHARGES SOCIALES	18970,61	781	1	24,29
Total ==>	512219,06	781	1	655,04
=>TANTIEMES CPTEURS EAU				
RELEVES COMPTEURS EAU	23281,62	788	1	29,55
ABONNEMENT COMPTS LYONNAISE	19896,10	788	1	25,25
Total ==>	43177,72	788	1	54,80
=>EAU CONSOMMATION EN M3				
EAU CONSOM 94- 1 EF1	61983,10	44862	93	128,49
Total ==>	61983,10	44862	93	128,49
	617379,90			
Provisions appelées :	870,11		Total des charges	839,13

Rappel de votre compte arrêté au 30/09/2008		Dépenses	Repetes
01/10/2007	Solde Antérieur	145,02	
12/12/2007	Appel exigible au 01/11/2007 Lot 581	500,00	
03/01/2008	Règlement MAILLART FRANCIS 5024075		645,02
08/07/2008	Consommation d'eau 2ème semestre 2007	128,49	
09/07/2008	Consommation d'eau 1er semestre 2008	113,15	
15/07/2008	Provision eau 2ème semestre 2008	128,49	
01/09/2008	Règlement MAILLART FRANCIS 5006692		370,11
30/09/2008	Solde charges de vos lots		30,98
Cumul Dépenses Repetes		1015,13	1046,11
Solde à la fin de l'exercice			30,98

Papillon à joindre à votre règlement si votre solde est débiteur

Monsieur
Référence : 0010 / 45000802
Somme à votre crédit 30,98

❖ 8) PRESENTATION DU BUDGET 2010 – 2011

Monsieur Candel commente le budget qui a été proposé lors de la convocation et qui est repris en annexe du présent P.V. On retiendra 3 points qui ont fait l'objet de commentaires :

- Le montant de 78.000 € pour charges aléatoires ne sera pas appelé, sauf circonstances exceptionnelles. Il permettrait de ne pas devoir appeler une A.G. en cours d'exercice pour modifier le budget autorisé.
- La pré-installation de raccordement à la téléphonie ou l'internet répond à une directive européenne et une exigence française d'équiper chaque habitation, comme c'est le cas pour l'eau ou électricité.
- Les montants versés pour le fonds de réserve sont nominatifs, c'est-à-dire attribués à chaque lot contributif et récupérables en cas de vente du lot, transférables aux acheteurs.

En conséquence, on ne prévoit qu'un seul appel de fonds prévu pour début 2011.

❖ 9) MODIFICATION AUX STATUTS :

Les articles 11 et 16 proposés à modification sont situés dans le contexte des économies en frais de port et au souhait des membres d'éviter les passages en bureau de poste. L'article 16 sujet à une coquille d'édition doit se lire en cohérence avec l'article 11 : ... *l'envoi est adressé sous pli simple ou messagerie électronique à tous les autres propriétaires.*

Il est nécessaire de disposer de 2 mois pour permettre au bureau comptable et au commissaire aux comptes la réalisation correcte de la clôture d'exercice et la validation avant l'envoi des données aux membres de l'association d'où le modification de l'article 8 relatif à l'exercice comptable annuel.

❖ 10) Collecte des bulletins de vote

Avant de commencer le dépouillement, le Président s'assure que tous les participants ont bien rentré leur bulletin.

❖ 11) Questions et réponses durant le dépouillement

- On retiendra l'intervention de Monsieur Wilkin qui entend défendre l'utilisation de clés USB 3G pour les connexions internet. Il lui est réexpliqué que la pré-installation laisse tout propriétaire libre du choix d'activer ou non cette connexion.
- Monsieur Delit se voit assurer par Monsieur Olio que lors d'un déplacement Charleroi-Montpellier, son épouse a assumé le prix du billet. Monsieur Olio déplore ce type d'insinuation véritablement malvenue alors qu'il avait offert le transport gratuit, avec son véhicule personnel, de Montpellier à Portiragnes à Madame Delit.
- Madame Ladeuze interroge le Président sur la fiabilité des envois électroniques. Il lui est répondu que différents moyens seront à sa disposition pour prendre connaissance de la correspondance qui sera adressée aux membres (pli postal, courriel et avis sur le site de l'ASL)
- Questionné sur l'interdiction de la présence de camping-car, mobil-homes, caravane et remorque de tout genre dans les domaines, le Président rappelle que les nouveaux statuts votés et publiés après l'A.G. d'avril 2009 relatifs à cette matière sont plus tolérants que les précédents et réaffirme, que c'est le stationnement de plus de 24 heures qui est proscrit mais que tout propriétaire de ce genre d'engin est autorisé à pénétrer dans les domaines pour le chargement ou le déchargement. Par cette limite dans le temps, il n'est plus possible de voir des locataires inviter d'autres familles utilisatrices de ces véhicules mais consommatrices de l'électricité, eau et autre énergie ou services sur le compte du bailleur sans bourse déliée. Grâce à cette restriction, le Président signale que, courant des mois

d'août et septembre derniers, des caravaniers indéliçats, gens du voyage, des campeurs et autres ont pu être expulsés des domaines.

❖ 12) RESULTAT DES VOTES DE L’A.G. DU 03 nov. 2010

		POUR	CONTRE	ABSTENTION
1	Approbation du PV de l'A.G. du 11 nov. 2009	455	25	27
2	Approbation des comptes	437	37	33
3	Quitus aux administrateurs	399	61	47
4	Modification de l'article des statuts pour autoriser les convocations sans recommandée	463	36	8
5	Modification de l'article des statuts qui précise l'exercice comptable	448	28	31
6	Modification de l'article des statuts qui précise les modalités de communication des délibérations.	444	31	31
7	Alimentation du fonds de réserve pour 50,00 € /lot	422	56	29
8	Approbation du budget prévisionnel 2010-2011 de fonctionnement	429	45	33
9	Confirmation du mandat de poursuivre en recouvrement	483	6	19
	<i>On notera 2 votes nuls</i>			

référence	POUR	CONTRE	TOTAL
1	482	25	507
2	470	37	507
3	446	61	507
4	471	36	507
5	479	28	507
6	475	32	507
7	451	56	507
8	462	45	507
9	501	6	507

N.B. Selon un récent règlement européen, les abstentions sont à comptabiliser avec les votes POUR ce qui entraîne la distribution finale ci-jointe :

En conséquence, toutes les résolutions votées sont applicables et opposables à l'ensemble des propriétaires. Plus rien n'étant débattu, Monsieur Olio remercie les participants et clôture l'A.G. à 13h. après la proclamation du résultat des votes.

J.-F. Duchenne, Secrétaire de séance

J.-C. Olio, Président


