

**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 28 octobre 2013 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) Avant ouverture de la session, Madame la Mairesse Gwendoline Chaudoir invitée adresse quelques mots de bienvenue aux participants, soulignant les efforts de la commune en matière de sécurité, le bon maintien des activités commerciales malgré la crise, et le souhait de dialogue pour que les problèmes éventuellement rencontrés remontent à la gestion communale.

Le président ouvre la séance à 09h30

- 2) Pour commencer l'A.G., Monsieur OLIO rend, avec l'assemblée, hommage aux disparus.
- 3) La séance est ouverte, en présence de 7 membres du Conseil Syndical, à savoir Messieurs J.-C. Olio, président du Conseil Syndical, F. Derbaix, Vice-Président, J.-F. Duchenne, Secrétaire, et Madame N. Vandebroek, Trésorière, Madame M.-L. Van Herck et Messieurs S. Van Der Eecken et J. Lieben, membres du Conseil Syndical, de Monsieur Jean Latil, représentant le cabinet FL AUDIT, Commissaire aux comptes, et de Monsieur et Madame Candel représentants le bureau d'expertise comptable CANDEL-MARTIN. Monsieur J-F Duchenne est désigné comme secrétaire de séance. Les propriétaires suivants se portent volontaires pour assurer la fonction de scrutateur : Daniel Carryn (PSB09), Louis Geerts (TD05), Jean-Marie GODEFROID (PSJ13), Albert Joris (TJ05), Philippe Hastir (PSH21), Roland Van Asbroeck (TH07).
- 4) Le quorum des présences requis est atteint. Il est annoncé que 147 lots sont représentés par leurs propriétaires et 452 lots sont représentés par mandat.
- 5) Le P.V. de l'A.G. du 29 octobre 2012 ne suscite aucun commentaire. Son approbation sera votée.
- 6) **Monsieur OLIO poursuit en présentant le rapport des activités de l'exercice écoulé.**

6.1) ESPACES VERTS

L'entretien est assuré à la satisfaction générale et n'implique pas de commentaire particulier.

6.2) EGOUTTAGE et ORAGES

Le système d'égouttage est nettoyé avant saison. Cependant, en cas de pluie diluvienne, les petits déchets végétaux des bas de haie sont entraînés sur les taques qui sont ainsi obstruées. Chacun peut veiller à la propreté sous ses haies, et même, en cas d'urgence intervenir pour dégager des avaloirs car il est impossible au prestataire de service d'intervenir partout à la fois.

Monsieur Olio rappelle aussi que le gros orage de fin juillet a aussi causé de gros dégâts électriques aux équipements de sécurité et de téléphonie.

6.3) LES DECHETS MENAGERS

Deux nouvelles logettes pour nos conteneurs ont été construites. Il est malheureux que certains propriétaires et locataires ne respectent pas le Règlement d'ordre intérieur. Ces conteneurs sont exclusivement destinés à recueillir les déchets ménagers placés dans des sacs plastiques.

6.4) L'ECLAIRAGE PUBLIC

Comme prévu, les lampadaires ont été remplacés pour résoudre le problème des pannes récurrentes. Le nouvel équipement prend en compte des critères de consommation, d'efficacité, d'environnement. Il demeure que quelques localisations restent mal éclairées et qu'il y aura lieu de compléter le dispositif d'éclairage. D'autre part, des haies non taillées obscurcissent considérablement quelques luminaires. Le Règlement d'Ordre Intérieur doit être respecté et les haies taillées réduites à maximum 1,60 cm.

6.5) LA SECURITE

C'est avec beaucoup de satisfaction que l'on constate que nos domaines ont été épargnés depuis un an des vols et incivilités observées ailleurs. Notre ASL était présente aux réunions de coordination de la sécurité organisées par la commune chaque lundi de juillet et août.

En réponse à une question posée, Monsieur Olio expliquera que les portails restent ouvertes durant les journées de vacances de 06 h à 22 h. car les moteurs qui actionnent les portails trop sollicités risqueraient de ne pas tenir le coup. On a compté plus de 14.000 passages à nos portails et portillons à Pâques. De plus, le ralentissement créé par le mouvement des portails serait tel que l'on créerait des embouteillages en amont sur la voirie, ce que la police interdit.

De nouvelles caméras ont complété le dispositif mis en place. Les enregistrements ont déjà prouvé leur utilité. Monsieur Olio rappelle que des volets occultent les parties d'images qui couvriraient les parties privées.

Le gardiennage cet été s'est révélé très professionnel. Il est rappelé que les agents de sécurité font plus que la surveillance de sécurité. Ils sont habilités à intervenir dans des problèmes de voisinage dans le cadre de notre règlement, par exemple en ce qui concerne les bruits tardifs sur les terrasses.

6.6) L'INTERNET

On comptait 538 lots connectés en septembre 2013. Il n'était plus possible au vu des débits d'information observés de poursuivre en hertzien le raccordement de nos domaines. La liaison radio sur le château d'eau de Portiragnes se révélait de plus en plus aléatoire. Le Conseil Syndical a opté pour un raccordement à la fibre optique qui longe le Canal du Midi en profitant des accords de la commune pour utiliser des fourreaux existants. Un contrat « locatif » d'utilisation de la fibre a été signé et garantit de bien meilleurs débits aux propriétaires. On passe ainsi de 0,5 à 2,0 Mbps pour les équipements LIGHT et de 4,0 à 10,0 Mbps pour les FULL.

L'emploi de l'internet explose, au vu de l'usage devenu très général de tablettes, iphones, ... et il faudra poursuivre la rénovation des lignes en cuivre de nos domaines parfois endommagées, et équiper les habitations qui n'en ont pas de raccordements fixes.

6.7) LES ANIMATIONS

Toutes les animations, organisées par Mesdames N. Vandebroek et M.-L. Van Herck ont recueilli un tel succès de participation que des demandes ont dû être refusées. Ces animations ont pour objectif d'assurer une bonne convivialité sur nos domaines, et elles semblent bien répondre à cet objectif.

➤ 7) LES PISCINES SUR NOS DOMAINES

Monsieur OLIO explique que nous avons reçu une proposition du groupe Lamy qui envisage un renouvellement et des extensions d'équipements de nos piscines moyennant un engagement de l'ASL d'en assurer le financement au nom de tous les propriétaires. Le Conseil Syndical, le Conseil des sages, notre fiduciaire, notre avocat et notre Commissaire aux comptes partagent l'avis général de ne pas accepter ce type de proposition pour les motifs évidents tels ceux qui sont ici rappelés et commentés:

L'ASL devrait être immatriculée au Registre des Sociétés (assujettissement à la TVA, ...)

Il est raisonnable de demander une participation pour des équipements nouveaux, pas pour la remise en état d'équipements que l'on n'a pas entretenus durant des très nombreuses années;

L'acte de base de « presque » tous les propriétaires implique la cotisation aux espaces ludiques (piscines, ...) mais certaines personnes sont exemptées ...

Un montant avait été fixé à l'époque et devrait être respecté ;

Les périodes d'ouverture des piscines ne rencontrent pas nos desideratas ;

Le chauffage d'une piscine n'est pas prévu.

En conclusion, le Conseil Syndical restera réceptif à des propositions plus raisonnables.

➤ 8) LA RETROCESSION

Monsieur Olio rappelle que c'est le TGI de Béziers qui en 2002 a exigé la création d'une ASL pour gérer les parties communes qui doivent faire l'objet d'une rétrocession, ceci constituait la tâche confiée à l'expert Pelletier. Un protocole d'accord avait été signé entre l'ASL et le groupe Lamy qui se portait fort pour la SARL LES TAMARIS en liquidation volontaire de réaliser les travaux requis pour une rétrocession. Ces travaux ont été réalisés aux frais de groupe Lamy, comme par exemple le déplacement du répartiteur téléphonique des portes du soleil installé sur une parcelle privative. En outre, pour réparer quelques défauts patentés de la voirie, un montant de 75.000 € devait être déposé.

Ce montant a été versé sur le compte de l'ASL.

Présent à l'assemblée, Monsieur Wilkin dit avoir été reçu en 2 jours par Maître Galy, le liquidateur. Celui-ci aurait annoncé qu'il ne signerait jamais la rétrocession. Monsieur Olio rappelle que les courriers de l'ASL étaient restés sans réponse, à l'exception de l'obligation de sécuriser une servitude. Le liquidateur n'avait jamais répondu aux convocations antérieures mais était présent devant le Juge Commissaire avec Maître Garcia, Conseil de l'ASL, le 26 septembre dernier alors que le groupe Lamy et son conseil étaient absents.

Le procès verbal d'audition présenté en diapositive sera chargé sur le site de l'ASL. Il stipule qu'après validation par une Assemblée Générale, l'ASL s'engage devant le Juge à régulariser les situations cadastrales de 6 lots qui empiètent de quelques mètres carrés la voirie à rétrocéder

Interrogé par des propriétaires, Monsieur Olio rappelle que nous ne pouvons pas modifier le protocole qui a été voté en Assemblée Générale et signé devant l'expert Pelletier. Ce protocole prendra effet le jour de l'entérinement devant le Juge Commissaire.

➤ **9) PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**

Monsieur Candel présente sous une forme plus conviviale les comptes de l'ASL.

Il répond aux questions de propriétaires en signalant que l'achat et l'installation des nouveaux luminaires a coûté de l'ordre de 29.000 €. Le Commissaire aux comptes intervient pour expliquer qu'il n'y a pas de problème à enregistrer en frais ce genre de dépense car l'ASL qui n'est pas une société commerciale n'est pas assujettie à la TVA.

Il est expliqué que les frais relatifs aux animations ont une contrepartie en recettes perçues des participants à celle-ci.

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

Monsieur Latil fait part de son rapport sur les comptes 2012-2013.

En réponse à une question posée, il explique la nécessité d'une trésorerie suffisamment fournie pour assurer en continuité les paiements car l'appel de fonds n'est réalisé qu'après 6 mois d'exercice, que le paiement de l'eau est avancé par l'ASL aux propriétaires, et que les imprévus sont toujours possibles. C'est la raison des réserves, y compris les réserves nominatives, mobilisables en situation exceptionnelle, et qui sont transférées lors des mutations des lots selon notre demande au notaire.

Le rapport sera joint en annexe du P.V. Il est également disponible, comme les rapports précédents sur le site de l'ASL.

➤ **11) PRESENTATION DU BUDGET 2013-2014**

Monsieur Duchenne présente un budget en continuité des précédents et détaille les postes du budget présenté aux propriétaires lors de la convocation. Quelques points sont plus particulièrement soulignés comme la continuité des contrats « espaces verts et enlèvement des déchets », il signale le souci de poursuivre la sécurisation du domaine avec l'ajout de quelques caméras, et la volonté d'embellissements. Les autres postes ont fait l'objet des adaptations requises par l'expérience, et le travail engagé des membres du Conseil Syndical a permis de réduire les dépenses de fonctionnement, mais en modifiant parfois la nature de celles-ci. Il rappelle que sauf événement exceptionnel, on ne procédera qu'à seul un appel de fonds de 500 €. Le montant complémentaire de 230 € trouve sa justification dans le fait qu'elle constitue une garantie de continuité de l'ASL en cas de problème imprévisible dans le fonctionnement en tant que Syndic des membres bénévoles du Conseil Syndical. Une AG extraordinaire pourrait ainsi être évitée.

➤ **12) Collecte des bulletins de vote relatifs aux résolutions**

Avant de commencer le dépouillement, le Président s'assure que tous les participants ont bien rentré leur bulletin. L'urne destinée aux votes est présentée pour recueillir les bulletins non encore déposés et, sous la supervision de Monsieur LATIL, les scrutateurs procèdent au dépouillement.

➤ **13) La séance est suspendue en attendant le résultat des votes.**

Sous la supervision de Monsieur Latil, les scrutateurs et personnes qui assuraient l'accueil quittent la salle pour procéder au dépouillement.

➤ **14) Questions et réponses et points divers durant le dépouillement**

- **Facture d'eau établie par OCEA :** suite à des réorganisations informatiques à la Lyonnaise des eaux, le relevé de clôture annuel a été postposé à fin septembre. La facture d'eau qui sera disponible dès le 30 octobre comprendra dès lors 16 mois de consommation dont 4 saisons estivales.
- **TRAVAUX SUR LES LOTS :** Monsieur Olio rappelle la nécessité de respecter les procédures officielles. Ceux qui s'en affranchissent le font à leur risque et péril. Il rappelle que si notre R.O.I. autorise des murets entre voisins, le plan local d'urbanisme impose des végétaux entre parties cadastrées.
- **Taxe de séjour :** Monsieur Olio rappelle l'obligation de déclarer les séjours selon le règlement local de la commune. Les modalités de perception sont décrites sur le site internet de la commune.
- **Défibrillateur :** selon nos informations, deux équipements sont présents sur nos domaines acquis par la société Lamy. Monsieur Driss Khatab a reçu la formation requise par son maniement.
- On signale la possibilité de participation à un **réveillon de nouvel-an** à Portiragnes-Plage. Les renseignements sont disponibles chez Madame Nicole Vandebroeck.
- Il est également rappelé au Conseil Syndical l'intérêt de communiquer rapidement par internet les nouveautés qui se réalisent.

➤ **15) Plus rien n'étant débattu, Monsieur OLIO remercie les participants et clôture l'A.G. qui est arrêtée à 13h15.**

Le résultat des votes validés par Monsieur Latil, Commissaire aux comptes, est présenté à la page suivante.

➤ 16) Résultat des votes

Nombre de présents:	147
Nombre de représentés:	452
Nombre de bulletins dépouillés:	596

	Nbre de VOIX	POUR	CONTRE	ABSTENTION	NUL/blanc
1	Approbation du PV de l'A.G. du 29 oct. 2012	539	27	27	3
2	Approbation des comptes certifiés avec mise en réserve générale du boni de l'exercice.	541	30	24	1
3	Quitus au Commissaire aux comptes	520	39	34	3
4	Quitus aux membres du Conseil Syndical sur les comptes et les actes de gestion	506	53	33	4
5	Approbation du budget prévisionnel 2013-2014 de fonctionnement	523	40	28	5
6	Confirmation du mandat donné au conseil syndical de poursuivre en recouvrement les mauvais payeurs	546	19	30	1
7	Rétrocession : Rencontrer la demande du juge commissaire et du liquidateur selon le P.V. du 26 septembre 2013 : ratifier le rachat pour 1,00 € symbolique de l'ensemble des voiries.	475	61	57	3
8	Mise en réserve générale du boni de l'exercice	549	20	24	3
VOTES		4199	289	257	23

TOTAL DES VOTES

4768

divisé par 8

Bulletins
dépouillés

596

En conséquence, toutes les résolutions votées sont applicables et opposables à l'ensemble des propriétaires.

J.-F. DUCHENNE, Secrétaire de séance

J.-C. OLIO, Président


