

**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 27 octobre 2014 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) sur 6 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.

Il est à noter que quelques candidats au Conseil arrivent accompagnés d'un huissier de justice du cabinet Bonnet-Lacoste-Dalmier et de l'avocat Fisher. Une requête en désignation au TGI justifie la présence de l'huissier appelé par Messieurs Wilkin, Dufrasne, Stordeur et Walheer.

Avant ouverture de la session, Madame Lyliane Arnau, Adjointe à la Mairesse Gwendoline Chaudoir invitée, adresse quelques mots de bienvenue aux participants. Elle rappelle d'abord que toutes les demandes de construction sur nos domaines doivent avoir, **et** l'accord du Conseil Syndical, **et** celui de l'Urbanisme de Portiragnes. Elle rapporte ensuite des efforts de la commune en matière de sécurité sur la plage et en matière d'actions de police. Elle annonce un projet de collaboration avec les communes voisines. Elle signale aussi qu'après 20h00, la gendarmerie de Valras renvoie les appels sur Montpellier. Enfin elle souligne la disponibilité attentive de la commune tant aux problèmes de sécurité qu'aux problèmes sociaux.

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

Le président Jean Claude Olio ouvre la séance à 09h25

- 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. Vandebroeck, 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 : Jean-Marie Godefroid (PSJ13), Jean-Claude Bila (PSO10), Bénédicte Istace (TA23), Hervé Debroux (TA15), Michel Louis (TR05), Joelle Vanmalleghem (TH24).
 - Le P.V. de l'A.G. du 28 octobre 2013 suscite un commentaire de Monsieur Maurice Wilkin qui affirme qu'il n'a jamais dit que Maître Galy, le liquidateur ne signerait jamais la rétrocession mais qu'il ne signerait pas sous certaines clauses.
- 4) **Monsieur OLIO poursuit en présentant le rapport des activités de l'exercice écoulé.**

4.1) ESPACES VERTS

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

4.2) EGOUTTAGE et ORAGES

Le système d'égouttage est régulièrement 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 les eaux des gros orages de septembre et octobre ont été rapidement absorbées.

4.3) LES DECHETS MENAGERS

Les logettes pour nos conteneurs sont appréciées de tous. 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.

4.4) 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 restaient insuffisamment éclairées et qu'il y a eu 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.

A la question de Monsieur Devriendt sur les économies électriques, Monsieur Duchenne explique que les mutations de EDF PRO vers EDF Entreprises n'ont pas permis de chiffrer l'évolution des consommations. Il faudra attendre une nouvelle clôture annuelle pour le faire. Monsieur Olio ajoute que de nouveaux équipements (portails, portillons, caméras) s'additionnent aux consommations des années précédentes.

4.5) LA SECURITE

C'est avec beaucoup de satisfaction que l'on constate que nos domaines sont à l'écart des vols et incivilités observés ailleurs. Notre ASL était présente aux réunions de coordination de la sécurité organisées par la commune de Portiragnes chaque lundi de juillet et août.

Le gardiennage de l'été s'est révélé à nouveau 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.

4.6) L'INTERNET

On comptait plus de 550 lots connectés en septembre 2014. Il est rappelé qu'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.

Monsieur Olio rappelle les dangers de connexions WIFI non sécurisées.

4.7) LES ANIMATIONS

Toutes les animations, cloches de Pâques, visite à la Manade de Portiragnes, 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

4.8) LES PISCINES SUR NOS DOMAINES

Malheureusement, aucun développement nouveau avec le groupe Lamy depuis la proposition de 2011, et pas de piscine chauffée, pas de toboggan. Avec satisfaction cependant, nous avons observé qu'à notre demande, la piscine des Tamaris est restée ouverte jusqu'au 17 octobre.

➤ 5) LA RETROCESSION

Nous escomptions signé l'acte de rétrocession le 24 octobre. Cependant, malgré nos avertissements répétés d'avril 2014, le liquidateur Galy a omis de signaler certains lots qui devaient être rétrocédés. Le liquidateur était d'ailleurs absent à la convocation à l'Office notarial.

Sur conseil de notre avocat, avec l'assentiment du notaire, nous n'avons pas voulu signer un acte bancal. Une action conjointe de notre avocat et du notaire est en cours pour résoudre la difficulté.

➤ 6) LA PLAINTÉ DE PROPRIÉTAIRES AUPRES DU PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE

Monsieur Olio décrit brièvement le contenu de cette plainte qui rassemble 10 motifs non avérés. Il été entendu par la gendarmerie de Valras avec d'autres membres du Conseil Syndical et a fourni tous les documents nécessaires à prouver l'inanité des accusations. Il signale avoir récemment été averti que Madame Coutisse n'aurait pas été plaignante, mais que son nom a été associé sous le motif fallacieux d'une absence de convocation.

➤ 7) PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

Madame Candel présente sous un format synthétique plus compréhensible de tous nos comptes. C'est essentiellement l'augmentation de la trésorerie de l'A.S.L. qui demande des explications : cet accroissement est dû à l'encaissement de 3 semestres consécutifs (au lieu de 2) de la facture d'eau des propriétaire, situation causée par le décalage des facturations et refacturations d'OCEA-SUEZ ; 75.000 € de provision pour les travaux de voirie ; le recouvrement de dettes ; et le bénéfice de l'exercice.

➤ 8) RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Monsieur Latil fait part de son rapport sur les comptes 2013-2014.

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 ... toujours possibles.

A la question d'un propriétaire, il convient que les 75.000 € provisionnés pour la rétrocession pourraient dès aujourd'hui être mobilisés pour les défauts reconnus.

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

➤ **9) PRESENTATION DES CANDIDATS AU CONSEIL SYNDICAL**

Les divers candidats sont annoncés par Monsieur Olio et se lèvent pour ce faire connaître.

Ensuite, l'urne des votes est présentée aux propriétaires pour qu'ils y introduisent leurs bulletins.

Le commissaire aux comptes se retire avec les scrutateurs pour entamer le dépouillement.

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

○ **10.1) PRESENTATION DU BUDGET 2014-2015**

Ce budget n'engage que le conseil syndical sortant s'il est réélu.

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

Monsieur Dupont pose la question du renouvellement des contrats Lamy relatifs à l'enlèvement des déchets et espaces verts. Il lui est répondu qu'il s'agit d'une prérogative du nouveau conseil syndical et que personne n'est aujourd'hui en position de répondre.

Monsieur Dufrasne souhaiterait un détail du compte frais de justice. Il lui est répondu de s'adresser dans les formes au bureau comptable.

○ **10.2) ACHAT DE LA MAISON PSM06**

Monsieur Olio explique qu'un compromis de vente a été passé sous la condition suspensive de l'accord de votants à cette A.G.

Monsieur Wilkin intervient et affirme que l'information diffusée rend ce point de vote non valable.

Monsieur Olio poursuit son exposé en rappelant que les informations requises ont été diffusées lors de la convocation (montant de 185.000 €, toutes taxes et frais notariaux inclus) et justifie l'achat pour des raisons de situation du bien, et d'économies bien comprises.

Incidentement, Monsieur Olio signale qu'un courrier recommandé émanant de PORTAM voulait imposer la présence du Syndic Foncia dont la presse s'est récemment fait l'écho. Il interdit à Monsieur Wilkin de prendre la parole sur ce point qui n'est pas à l'ordre du jour.

○ **10.3) ORGANISATION DE PARKINGS 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 location d'une cinquantaine de places de parking issues de la rétrocession. La location se ferait à l'année en donnant priorité aux handicapés. Le prix annuel et les modalités d'attribution restent à définir.

➤ **11) 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 procéderont au dépouillement.

➤ **12) 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 réalisé fin septembre nous a été communiqué par une facturation tardive du 21 octobre. Nous avons transmis à OCEA le 22 octobre toutes les données utiles à la facturation et escomptons que la facture d'eau aux divers lots sera disponible en novembre. Monsieur Olio signale que certains propriétaires présents sur les domaines de nombreux mois, si pas à l'année, ont des consommations ridicules. On peut soupçonner une fraude envers la communauté.
 - **TRAVAUX SUR LES LOTS :** Monsieur Olio rappelle l'obligation double de l'accord du Conseil Syndical et de l'urbanisme communal extérieur. Ceux qui s'en affranchissent le font à leur risque et péril. Monsieur Jammet intervient et souligne que les prescriptions urbanistiques légales peuvent différer de celle du R.O.I. Monsieur Olio rappelle que notre règlement d'ordre intérieur est opposable à tous les propriétaires de nos domaines et que les prescriptions légales s'appliquent à tous et peuvent évidemment évoluer. C'est ainsi, - et c'est une bonne nouvelle pour plusieurs propriétaires -, qu'il est tout récemment devenu possible de modifier la superficie du garage en pièce d'habitation, mais pour 10 m² maximum. Il est bien entendu que l'accord de l'urbanisme entraînera une augmentation de la taxation.
 - **Hydrants et extincteurs :** Monsieur Olio rappelle que ces divers équipements sont contrôlés régulièrement. Un plan de situation de ces équipements est disponible sur le site de l'ASL.
 - **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. Monsieur Wilkin intervient pour se déclarer en faveur de cet équipement à l'A.S.L. Monsieur Olio répond qu'il ne lui paraît pas utile d'équiper l'A.S.L. de ce genre de matériel car il s'agit d'une activité médicale hors objet statutaire et qu'il n'est pas envisageable de former des secouristes et d'assurer des permanences normalement dévolues à des professionnels.
- 15) Monsieur Duchenne annonce le nombre des propriétaires présents et représentés qui vient de lui être communiqué. ¹ Plus rien n'étant débattu, Monsieur OLIO remercie les participants et clôture l'A.G.

Les scrutateurs, sous l'égide du Commissaire aux comptes poursuivront le travail de dépouillement. Les résultats des votes validés par Monsieur Latil, Commissaire aux comptes, sont présentés à la page suivante.

¹ Ces chiffres seront ensuite rapidement corrigés après un contrôle de validation par le commissaire aux comptes qui observe une erreur de totalisation dans un des registres de l'accueil.

On enregistre 664 propriétaires présents et représentés.

➤ **16) Résultat des votes sur 664 votants ou représentés.**

○ Election des membres du Conseil Syndical sur 664 bulletins

| Membres du bureau sortants | | | |
|------------------------------------|------------------------|--------------|--------------------------------------|
| 1 | DERBAIX Freddy | 528 | Elu |
| 2 | DUCHENNE Jean-François | 528 | Elu |
| 3 | OLIO Jean-Claude | 528 | Elu |
| 4 | VANDEBROECK Nicole | 577 | Elue |
| Membres du conseil sortants | | | |
| 5 | LIEBEN Jean | 452 | Elu |
| 6 | VANDER EECKEN Serge | 207 | |
| nouveaux candidats | | | |
| 7 | CASSART Léon | 150 | |
| 8 | DUFRASNE Christian | 116 | |
| 9 | HASTIR Philippe | 403 | Elu |
| 10 | KOURSANI Patrick | 44 | |
| 11 | STORDEUR Jacques | 104 | |
| 12 | VAN ASBROECK Roland | 413 | Elu |
| 13 | WALHEER Jean-Claude | 92 | |
| 14 | WILKIN Maurice | 90 | |
| VOTES SUR CANDIDATS | | 4.230 | et 390 abstentions et 28 nuls |

➤ **Vos représentants au Conseil Syndical**



5 12 3 2 4 9 1 .

➤ Résolutions à voter (sur 664 votants)

| | | POUR | CONTRE | <i>ABSTENTION</i> |
|----------|--|-------------|---------------|-------------------|
| 1 | Approbation du PV de l'A.G. du 28 octobre 2013 | 582 | 42 | 40 |
| 2 | Approbation des comptes certifiés avec mise en réserve générale du boni de l'exercice. | 574 | 55 | 35 |
| 3 | Quitus (décharge) aux membres du Conseil Syndical sur les comptes et les actes de gestion. | 554 | 68 | 41 |
| 4 | Quitus (décharge) au Commissaire aux comptes | 560 | 64 | 40 |
| 5 | Approbation du budget prévisionnel 2014-2015 de fonctionnement. | 568 | 55 | 41 |
| 6 | Achat sur les domaines d'une maison des propriétaires (amortissements égaux au loyer de location non indexé) | 493 | 108 | 103 |
| 7 | AUDIT LEGAL : Renouvellement du mandat des Commissaires aux comptes (titulaire et suppléant). | 572 | 41 | 51 |
| 8 | Confirmation du mandat donné au Conseil Syndical de poursuivre en justice les mauvais payeurs. | 613 | 22 | 29 |
| 9 | Aménagement des espaces de parking reçus en rétrocession | 498 | 100 | 66 |

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

J.-F. DUCHENNE, Secrétaire de séance

J.-C. OLIO, Président

