

P.V. de l'Assemblée Générale des propriétaires membres de l'Association Syndicale Libre Les Tamaris et Les Portes du Soleil tenue le 4 novembre 2021 à l'Ardillon à Vias.

Sous la supervision de Madame Joëlle VANMALLEGHEM, 10 volontaires¹ se partagent sur 5 tables l'enregistrement des propriétaires présents et représentés, valident leur bulletin de vote.

1. Accueil

Notre président Jean-Marie démarre notre AG, rappelle l'ordre du jour et présente les membres du Conseil Syndical et de ses experts.

Remerciement de Marc Vierset pour son élection.

2. Mot de la Mairie de Portiragnes :

- Madame Chaudoir est ravie de nos retrouvailles.
- Malgré la pandémie , des manifestations communales ont été maintenues au sein du village.
- Madame la Maire remercie les nombreux propriétaires qui s'investissent dans les manifestations communales.
- Elle souligne que notre domaine est une petite ville dans la ville avec les mêmes problématiques que dans une commune . Elle salue le travail de respect des règlements qui a été fait ainsi que la présence et l'implication des membres de L'ASLTPS lors des réunions hebdomadaires durant l'été pour lutter contre les incivilités.
- Portiragnes se trouve dans une bonne dynamique de modernisation de la station :
 - des travaux d'enfouissement de réseau
 - requalification du boulevard des Dunes , la Tour du Bié, des Muriers et de la Douane où un aménagement paysager de qualité sera installé(végétation et verdure)
 - privilégier les vélos et piétons et les déplacements doux ,
 - aménagement place de la gendarmerie qui deviendra une place pour les spectacles.
 - En 2023 : protection contre les inondations partie est au nord des Sablons jusqu'au Grau du Libron, Orb .Construction d'une digue contre le ruissellement.
 - En 2024 : protection immergées en mer pour lutter contre l'érosion et la houle .

Nous avons vécu 2 saisons compliquées : 2020 : population différente :jeunes avec beaucoup d'interdictions (police a travaillé tard dans la nuit).

¹ Il s'agit de MM POIVRE Christine, WEBER Marie-Louise, GONNISSEN Monique, DUBOIS Josiane, EUGENE Anne, AUBRY Mireille, WARNON André, ALBRESPY Michèle, MARIUS Jeanine, NEULENS Colette sous la supervision de Joëlle VANMALLEGHEM.

La saison 2021 a été très positive comme le témoigne le bon retour pour la station et pour les commerçants.

Festivités prévues : Noël à la plage le 10/12 (vin chaud , spectacle ,etc) , magazine de la commune et plaquette de saison culturelle pour 2022 disponible à l'office du tourisme et sur les réseaux sociaux.

Point de rappel du Conseil : les pins le long de la rue du boulevard des Dunes : bosses sur la route , Mr Gagnini + expert externe + un délégué de la compagnie d'assurance : tout se passe au niveau du cabinet d'expertises pour déterminer les montants. La responsabilité de la mairie est avérée : donc patience , le dossier suit son cours .

3. Contrôle des présences

Rappel que tous les propriétaires présents doivent passer aux tables

4. Désignation

- Secrétaire de séance : Bénédicte ISTACE
- Scrutateurs : JUPRELLE Frederic, BARTHELIS Annick, HARDY Jules et Gaetan, BADOT Christine, , HABETS Jean, MIGNOLET José, LOUIS Michel, DUBOIS Urbain

5. Approbation du PV de l'A.G.O. du 08/04/21 :

Aucune remarque , rappel de la procédure de vote chez l'huissier Mr Sylvestre

Mais problème dans l'envoi des mails : adresse Gmail qui provoquerait des rejets et/ou envois dans les spam , donc : changement d'adresse pour l'année prochaine :utilisation d'une adresse professionnelle.

6. Rapport des activités

- Fuites d'eau : multiplication anormale des fuites , nous avons fait appel à des spécialiste de détection qui ont mis en évidence une **surpression dans le réseau Suez.**

La société qui a été engagée pour détecter les fuites nous a proposé de mettre en place d'un système de détection proactif pour l'avenir.

Dépôt de plainte chez Suez pour les fuites et la surconsommation: contact difficile :incompréhension, lettres recommandées sans suite.

De plus amples informations seront communiquées dès réception d'informations utiles.

Factures d'eau non disponible avant l'AG ... elles seront transmises plus tard .

- Réducteur installé pour les Tamaris : PLUS de fuites ... à suivre dans les prochaines newsletters
- Remplacement du portail des PDS : Cause de la réfection lente : consultation de plusieurs sociétés de réparation pour l'appel d'offre : Barbazo l'a réparée : remplacement par un coulissant (problèmes : de contact magnétique lors de tramontane pour l'ancien portail) Borne électrique endommagée par une conductrice difficilement joignable , nombreux experts : assurance ASL ,assurance EDF , assurance de la dame . Affaire avance ... assignation de la dame en justice en cours.
- Prestations supplémentaires espaces verts pour nettoyage des rues avec les aiguilles de pin : c'est hors contrat mais nécessaire. M. Yan Lieben, un propriétaire professionnel dans cette branche a été désigné responsable des espaces verts, depuis les dernières élections pour augmenter la qualité des prestations de notre contractant. Les résultats sont probants.

7. Présentation des comptes et du bilan exercice 2020 - 2021 par

Exposé de Madame Boivin qui détaille les principaux postes comptables et le bénéfice de 14811 €

Précision sur les 3 expertises dans le cadre de la reprise des domaines :

- 5000€ pour l'expertise immobilière et les piscines (obligatoire),
- 5000€ pour les 2 piscines en l'état actuel et pour les remises à niveau à faire à court, moyen et long terme,
- 8000€ expertise par des spécialistes juridiques (Cabinet Deloitte à Montpellier) pour confirmer le statut de l'ASL avancé par Mme Henon : pas de commerce possible pour l'ASL.

QUESTIONS :

- Quel est le montant que l'ASL peut gérer sans l'accord de l'AG ? montant que le conseil syndical peut gérer selon les statuts actuels : 25% du montant budget annuel soit 250000€, le CS veut revoir les statuts pour les limiter à 100000€ . Jean Latil rappelle l' acquisition de la M6 qui a demandé l'avis à l'AG.
- Demande d'un montant de 100000€ semble assez énorme selon ce propriétaire qui ne comprend pas le peu de justification d'appel d'offre pour les réparations. Il aurait souhaité plus de réponses par les prestataires mais cela ne dépend pas que de l'ASL...

8. Rapport du Commissaire aux comptes :

Exposé de Monsieur Latil qui excuse M. Chabbert pour son absence

- 22 bulletins de votes scellés et ayant été apportés tardivement à l'ASL et non transmis à l'huissier, M. Latil va les mettre dans l'urne, les considérant comme personnes présentes à l'AG .
- Comptes : lecture rapide de son rapport rien à dire !

9. Budget 2021 – 2022

Rappel : notre exercice fiscal démarre le 1^{er} septembre et l'appel de fonds est lancé en novembre. Entretemps, nous avons besoin de liquidités pour honorer les factures :

- Diminution de l'appel de fonds par rapport à l'exercice précédent :
 - 1120 € : charges courantes d'exploitation : répartie
- 555€ Convention piscine qui est indexée chaque année : ce jour 555
- 410€ : charges de fonctionnement
- 155€ : Fibre : pas de paiement mensuel , intégration dans les charges annuelles à un prix réduit (22 → 13 €/mois)
 - + 80 € pdt 2 ans pour investir dans les domaines

→ 1200 €

ABONNEMENT FIBRE	156
ENTRETIEN ET EMBELLISSEMENT DU DOMAINE	349
HONORAIRES	33
FRAIS DE JUSTICE - AVOCATS	4
GARDIENNAGE	44
SECRETARIAT-POSTE-TELEPHONIE	13
ASSURANCE - TAXES -FRAIS	30
CONVENTION ESPACES LUDIQUES	554
AMORTISSEMENTS	15
APPEL PREVU	1 200
APPEL DE FDS CONVENTION ESPACES LUDIQUES	555
APPEL DE FDS CHARGES COURANTES	410
APPEL DE FDS ABONNEMENT FIBRE	155
APPEL DE FDS TRAVAUX SUR 2 ANS	80

- Travaux envisagés :
 - embellissement des espaces verts
 - réparation des routes du domaine longeant le boulevard de la tour de l'Orb avec pose d'un collecteur d'eau
 - arrosage automatique : rentabilisé en 2 ans max , plus efficace que le manuel et plus contrôlé
 - signalisation du domaine : panneaux indicateurs
 - Réducteur de pression d'eau et détecteurs de fuites

QUESTIONS :

- Précisions sur le poste entretien (JF Duchenne) : déchets, ramassage des poubelles, (ne changent pas depuis 3 ans) : Maggy les a détaillés tout en rappelant que ces infos ont été transmises et se trouvent également sur le site
- Incivilités : Rappel au proprio de ramasser les déjections canines et rappel sur les dépôts clandestins dans les poubelles. INADMISSIBLE !
- Vitesse excessive dans le domaine : risque pour les enfants, casse vitesse et bornes : réflexion sur les endroits, imprimer au sol des 10 KM Les voitures Lamy doivent rouler plus lentement.

Le conseil avait réfléchi à acquérir un indicateur de vitesse solaire mais a abandonné vu le coût. Madame la Maire nous signale qu'elle se les fait prêter par le département car ils sont hors de prix .

Bornes près de la laverie dangereuse, mais efficace. Le conseil va étudier la question d'un déplacement.

- Les nuisances sonores
Les animations des Sablons sont trop bruyantes durant les mois de juin et septembre....
Mais arrêté municipal : (Madame le Maire) en périodes estivales jusqu'à minuit. En septembre, on doit baisser le son à 10 h.
Si constat : appel de la police municipale qui peut rentrer dans les domaines et campings.
- Nous sommes dans un **Domaine de vacances** : rappel important !!!

Rappel du savoir vivre et éducation des parents

10. Révision des statuts de l'ASL

La révision des statuts étaient dictées par plusieurs motivations :

- Révision de certains articles devenus obsolètes (notamment la rétrocession) ;
- Clarification de certains articles complexes ou rédigés de manière confuse (comme pour les mutations ou les indivisaires) et corrections orthographiques ;
- Adaptation de certains articles au contexte et à la législation actuels.

Cela a représenté un travail fastidieux mais il nous a manqué quelques heures de travail. Néanmoins, ce travail de modification, finalisé dans un délai court, a été accepté et validé par l'ensemble du CONSEIL SYNDICAL.

Comme 34 propriétaires n'ont pas communiqué d'adresse mail, cela nécessite un travail d'impression colossal pour leur transmettre les documents nécessaires pour l'AG par la poste.. Donc impression à faire (34 x 100 pages) mise sous enveloppe, transmission à l'huissier pour dépôt à la poste. Cela raccourcit terriblement les délais de l'organisation de l'AG.

- M. Latil : clôture l'année 31/8 : tous les comptes doivent être vérifiés pour début octobre pour l'AG de novembre : travail en flux tendu.

Le président présente les excuses du conseil syndical pour la prise de décision de retirer ce point de l'OJ et du vote de cette AG.

En 12/2021 lors du prochain CS, nous allons réfléchir sur la décision de présenter les nouveaux statuts ou de continuer avec les actuels

Il a été constaté que quelques articles manquaient de précision (quorum, majorité...). Nous devons également faire attention au changement de la législation sur les ASL, il faut remettre les statuts en concordance avec cette mise à jour. Tout ce travail a été sous la supervision de notre avocate Me Garcia et et du commissaire aux comptes M. Latil qui sont à l'origine de beaucoup de modifications.

Le président, M. Godefroid, tient à préciser que lors de ces sessions de travail, il a refusé les modifications lui donnant tous les pouvoirs. .

Monsieur Latil précise que Selon la législation française, le président est responsable en tant que représentant du Conseil syndical, mais les décisions sont des décisions collégiales. Le conseil syndical peut réagir à l'encontre de président s'il fait défaut, le démissionner voir tenter une action en justice en responsabilité si nécessaire.

Cette modification n'était pas de vote pour établir une dictature !

Mise à jour du ROI à prévoir : rajouts à faire

11. Nous avons eu 33 mutations dont 18 nouveaux propriétaires français qui investissent dans les domaines.

12. Tenir les coordonnées à jour :

Mise à jour de la base de données . Vérification à prévoir via la prochaine newsletter : indispensable si appel en cas d'urgence. Renvoyer un message de confirmation et/ou de modification au secrétaire.

13. Travaux

- Rappel du mode de fonctionnement et de la conduite à tenir : passer au M6 ou envoyer un mail pour demander l'autorisation à l'ASL et la Mairie
- Pour tous les gros travaux (extension et le long de la voirie) nécessité d'avoir un plan informatisé à rendre à la mairie, sinon refus à Agde pour la ratification définitive
- Prévenir ses voisins sur les travaux envisagés. Si pas de connaissance du voisin : ses coordonnées sont protégées par le RGPD, donc l'ASL ne peut pas diffuser les coordonnées.
- L'ASL préviendra le voisin pour l'informer des travaux et lui demandera si elle peut donner ses coordonnées à son voisin.
- **Accès aux vides ventilés** : ils doivent être FACILEMENT libres d'accès pour tout prestataire qui doit y travailler. (par exemple Débouchages : société qui intervient 7j/7.) C'est INDISPENSABLE pour le bien de TOUS. Il est aussi interdit d'y construire quoi que ce soit vu le nombre de câbles qui y passent, notamment la fibre.

14. Confirmation d'organisation d'évènements du « vivre ensemble »

- Saturation des membres de l'ASL vis-à-vis des plaintes permanentes : demande de respect de cet engagement bénévole au profit de la communauté, pas vraiment de vacances pour les membres belges qui viennent sur place et une importante mobilisation des administrateurs vivant dans les domaines. Nous ne profitons pas de la situation. Nous rappelons, une fois de plus, les mesures de soutien pour les membres du conseil lors des périodes de réunions :
 - Remboursement des frais de déplacements (forfait pour voitures et coût de l'avion A/R)

- UN seul restaurant avec les conjoints lors de chaque session de travail, soit +/- 6 X par an. Ceci permet de souder notre esprit de groupe et remercier nos conjoints pour leur patience.
- Remerciement aux conjoints pour leur patience et leur aide via applaudissements
- Bénédicte Istace rappelle que les animations seront à nouveau à prévoir pour l'année prochaine, notamment la chasse aux œufs et le tournoi de pétanque à Pâques. Elle félicite également celles et ceux qui se sont occupés de l'organisation du défilé d'Halloween.
- Elle signale que le conseil espère refaire le drink après la prochaine AG de 2022.

15. Bilan saison estivale 2021 (Lamy) :

Exposé de M. JORDANE LAMY administrateur de TGA et Lamy soleil

- 2 Années particulières complexes : loisirs et règles à appliquer
- Difficulté : réservations : annulations taux très élevés,
- Difficultés opérationnelles. Services proposés par Orlane très satisfaisants , cotation : 8/10 il se considère dans le bon
- Difficultés opérationnelles. : cas COVID, changement d'équipe d'animateurs.
- Clients satisfaits selon eux .
- Changement : manque de sécurité en 2020 :population différentes ,renforcement des contrôles : remise en place des portiques aux espaces ludiques.
- Aménagement des sanitaires pour 2022 : coup de neuf !!!
- Restent motivés par rapport à l'exploitation du site , la cession est toujours d'actualité mais ralentie avec le Covid ,
- Plusieurs candidats qui étudient le dossier, si décision :information concernant la reprise au CS et aux proprio.
- Remerciement à l'ASL

QUESTIONS :

- 1 Christine Sainte : ravie de l'implication dans le domaine, quid des animations : obsolètes. casting ? débrouille avec les moyens ? Le domaine est bien mais la qualité des animations est mauvaise. Enquête de satisfaction tronquée car ne prend en compte que les locations Lamy

2. Réponse Enquête de satisfaction = référence : animation de jour pas de diminution dans la cote par contre pour les animations de nuit : diminution à 7/10, problème de contrainte de sonorisation dû aux poursuites d'un proprio voisin dérangé par le bruit. Cela a nécessité la mise en place de mesures :
 - Limiteur de son au niveau de la scène
 - Concerts impossible sans amplification
 - Adaptation du programme par rapport aux années précédentes.
 - Des solutions sont à l'étude avec ce propriétaire.
3. Accès interdit aux piscines avec vélo et trottinette : qui contacter ?
 - Réponse :Orlane et/ou Dries numéro accessible à la réception , à mettre les numéros utiles au niveau des piscines
4. Mr Duchenne : Affichage de la T° de l'eau : demande de le mettre sur des totems (peu possible car introduction des données manuellement) ou autres à étudier , afficheur à l'entrée.
5. Mme ?? : Règlementation sur l'accès aux piscines : burkini : dégradation et en période de Covid , interdiction maillots short et pas burkini : inadmissible .
 - Réponse : attention à la règlementation, oeil vigilant et on est d'accord de modifier cela mais pas d'obligation légale de l'imposer. Différence entre domaine privé et public pour imposer les règlements. Le port du burkini n'est pas admis dans la piscine, mais cela dépend de la qualité du tissu matière maillot de bain.
6. Contrôle hygiène : bien règlementé de manière biquotidienne.
7. Séquestration des transats tôt le matin en mettant des essuies dessus sans en profiter durant la journée. Absence de parasols ou paillettes pour les personnes sensibles :
 - Réponse : c'est un manque d'éducation des personnes donc : demande au personnel de retirer les essuies si non utilisés durant un certain temps, mais difficile.
 - Pour les ombrages en voie d'amélioration : parasol difficile, mais structures en dur à prévoir mais satisfaction globale difficile
8. Le Jacuzzi : trop d'enfants dans les espaces prévus pour adultes, demande de prévoir un jacuzzi pour les enfants

- Réponse : manque d'éducation, personnel doit faire sortir les enfants et les personnes excédantes dans les jacuzzis, point fort pour l'année prochaine
9. Envoi tardif de l'imputation des 12,5% pour septembre : pas de possibilité de réajuster les tarifs. : réservation en dernière minute,
- Réponse : délai de 3 mois paraissait correct mais beaucoup de réservations en dernière minute. Mais problème du phénomène famille : non-respect de certains proprio qui annoncent 60 cousins, déséquilibre du budget espace ludique : règles à durcir : sécurité renforcée pour un meilleur contrôle.
 - L'année 2022 : 12,5 % de début juin à fin septembre.
10. Excès de personnes dans les maisons louées.
- Réponse : pas d'acceptation d'un surnombre. Constat et justification par le personnel de Lamisoleil à faire. Signaler au personnel si débordement de personnes dans les maisons. Problème de population de vacanciers n'ayant pas pu retourner au pays qui sont venus dans les domaines ;
11. Mr Duchenne : approuve les contrôles, accord d'un passage : mais problème vécu : accueil indisponible donc piscine inaccessible, souhaiterait un badge d'accès par propriétaire
- Réponse : Pas de personnel dispo 24/24, espace pour les proprios le dimanche Fluidification de la demande des bracelets pour éviter la foule à la réception.
 - La règle : Propriétaires le dimanche, les locataires le samedi. Bracelet à usage dans le temps qui doit passer par la réception. M. Duchenne demande que les propriétaires puissent venir tous les jours sauf le samedi.
12. Mr Wilkin : propreté des piscines : ligne noire depuis 2 ans, c'est anti-hygiénique . Est-ce dû à un revêtement mal fait ?
- Réponse : Assurance de propreté/paramètres de contrôle, ligne noire non esthétique occasionnée par les produits de protection solaire. Recherche de solutions pour améliorer le visuel
13. Bracelets non discrets : TGA essaie de les avoir le plus discret mais système obligatoire

14. Voitures électriques : branchement sur des prises non étudiées pour cela : risque d'incendie et surfacturation au propriétaire pour sa consommation électrique ..

- Réponse : pas encore critique à ce jour : seulement 3-4 voitures cet été. Une recharge : prix 12€ pour une semaine, trop tôt de crier au loup. Pas de personnel pour le relevé des compteurs électriques si besoin, c'est onéreux actuellement, pas d'impact financier important actuellement pour la consommation pour le propriétaire.
- Canalisations électriques pas assez résistantes, batteries qui pourraient exploser dans le domaine. : c'est prématuré actuellement.
- Trouver des zones pour des bornes de recharge : travail à faire avec la mairie et l'ASL pour le futur.

15. Demande aux propriétaires d'inscrire leurs dates de présence sur le site dans le but éviter la surcharge à l'accueil

21 Questions et réponses posées lors de l'AG

1. Compteurs d'eau : Question d'une propriétaire par lettre recommandée présente à l'assemblée : pourquoi payer 2 compteurs d'eau ? Compteur Suez, sans numéro, qui varie chaque année et demande de la facture officielle de l'abonnement chez Suez

Réponse de Freddy Derbaix : sujet bien connu ; avant compteurs posés par le Société Lamy – En son temps, Aquier a demandé à l'AG des compteurs individuels relevables et contrôlables de l'extérieur , la société Lyonnaise nous mettait 1 compteur par maison soit 780 lots. C'est un contrat d'affermage fait par Suez de 12 ans reconduit tacitement entre Suez et l'ancien maire.

Taxation d'office, et compteurs en location. Facilité pour dépister les fuites avec les nouveaux compteurs (20 l /h pendant 12h pour être détectée) L'eau est payée 3 euro le mètre cube , à Agde c'est 5 €. On ne paye pas que le compteur : le contrôle des relevés, l'établissement du rôle relevé, les factures, cela rentre dans la facturation annuelle.

M. Duchenne, ancien président de l'ASL et spécialiste de cette question complète :

- il y a 20 ans facture identique pour tout le monde , on partageait la consommation totale extérieure par le nombre de lots. Cela fut refusé par les propriétaires donc facturation en consommation réelle
- Suez : contrat de location : montant d'abonnement qui correspond au nombre de maisons derrière le compteur soit 575 Tamaris, 212 PS ; La

taxation raccordement au réseau augmente chaque année et le bénéfice de cette taxation de location se partage entre la commune , l'agglomération , la région , le département. Nombreuses rubriques distinctes, qui font que cette année ne sera pas bonne en termes de consommation.

- Les paramètres de la facture qui arrive à l'ASL est identique à celle de Portiragnes : 887 x 1 lot = une connexion sur le réseau
- Nouveaux compteurs : location de l'équipement et prix pour le relevé et l'établissement des factures : +/- 40 €
- Comptabilisation de la consommation individuelle : location du tarif différent : été / hiver ; contact avec Suez pour essayer d'éviter le passage Océa : Refus de Suez qui ne veut pas intervenir sur un site privé, gestion des fuites. Le gestionnaire du CS a une vue sur tous les compteurs du domaine (détection des fuites), pas de passage possible à la consultation individuelle de son compteur difficile à cause du RGPD
- **Dossier à suivre, nous n'avons pas à l'ASL, toutes les réponses mais nous continuons à les demander, année après année.**

2. Camionnette blanche près de la laverie : coup de poing dans le domaine :

Réponse : parking loué à l'année par le propriétaire de la camionnette...

3. Brise vue : pas de règlement pour les modalités dans le ROI :

Réponse : on fait appel au bon sens !

Rappel concernant les demandes par mail :

info@asltps.eu

23. Remerciements aux propriétaires aidants et membres des anciens CS.

Notre Commissaire aux comptes, comme chaque année, contrôlera à nouveau les bulletins et communiquera ultérieurement le résultat certifié de tous les votes.

La Secrétaire de séance

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by the letters 'I' and 'S' with two small horizontal strokes.

Bénédicte ISTACE

Le Président

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'J' and 'M' followed by a long horizontal line that ends in a sharp point.

Jean Marie GODEFROID

RESULTATS DU VOTE - AGO DU 04/11/2021

Nombre de bulletins à dépouiller :

- reçus par l'huissier :	427 bulletins
- déposés lors de l'AGO :	<u>202</u> bulletins
Total à dépouiller	629 bulletins

Le dépouillement du vote des 629 bulletins donne les résultats suivants :

	Oui	Non	Abstention	Nuls	
Résolution 1	589	30	8	2	629
Résolution 2	585	33	9	2	629
Résolution 3	559	55	13	2	629
Résolution 4	566	49	12	2	629
Résolution 5	589	30	8	2	629
Résolution 6	552	64	10	3	629
Résolution 7	585	34	7	3	629
Résolution 8	596	24	7	2	629
Résolution 9	570	45	12	2	629
Votes	5 191	364	86	20	5 661
Total des votes	5 661				
	<i>divisés par 9 =</i>				
Nombre de bulletins	629				