

PROCES VERBAL

DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE SEPT

ET LE TRENTE-ET-UN OCTOBRE

A la demande de :

Monsieur Jean-Claude BAUDART, Monsieur Guy BASTIN, Monsieur Jacques BONNECHERRE, Monsieur Mady BRIQUET, Maître Marianne CAUVIN, Monsieur Emile CULLEM, Monsieur Guy DEBOUX, Monsieur Freddy DERBAIX, Monsieur Claude DELIT, Monsieur Etienne DEVILLE, Monsieur José DEMOUTIER, Madame Annie DENONCIN, Monsieur Roger de PALMENAER, Monsieur Jean-François DUCHENNE, Madame Hélène ETIENNE, Monsieur Gaston FRANCOIS, Monsieur Gilbert GOFFINET, Monsieur Raymond HEYLIGEN, Monsieur Charles LEBLANC, Monsieur Jean Claude OLIO, Monsieur Luc PINET, Monsieur Mario PIRNET, Monsieur Philippe PERWEZ, Madame Anne-Marie REMACLE, Monsieur Théophile STEENBRUGGE, Monsieur Daniel TIMMERMAN et Monsieur François THIRY, tous domiciliés Domaine Les Tamaris à 34420 PORTIRAGNES,

Représentés par Maître François FERRARI, Avocat au Barreau de BEZIERS, domicilié 11 rue Viennet à 34500 BEZIERS.

Maître FERRARI, m'ayant exposé :

"Que suivant Ordonnance de Référé rendue par le Tribunal de Grande Instance de Béziers en date du 30 octobre 2007, j'ai été désigné aux frais des demandeurs, avec pour mission de dresser procès-verbal des débats et des votes de l'Assemblée Générale du 31 octobre 2007."

C'est pourquoi,

Déférant à cette réquisition, et y faisant droit,

COPIE

Je, Hubert CHASTEL, Huissier de Justice associé au sein de la SCP H. CHASTEL à la résidence d'Agde, 34300, 6, rue de l'Egalité, soussigné.

Certifie m'être rendu ce jour parking Jean Roger, cinéma "Le Travelling" à 34300 AGDE, où là étant, ce jour à 8 H 50, j'ai procédé aux constatations suivantes :

Je constate que l'Assemblée Générale doit se tenir à partir de 9 heures dans la salle du cinéma.

Ce jour à 8 heures 50, je constate que sur l'estrade principale sont présents :

- Monsieur ACQUIER Elie, Administrateur Judiciaire,
- Mademoiselle MIRANDA Sophie, assistante de Monsieur ACQUIER,
- Maître FABIANI, Avocat,
- Maître TERRACOL, Avocat
- Maître MARTY-ETCHEVERRY, Avocat
- Monsieur ROTHEY-CAZAUX, Informaticien,
- Madame VENTEDURA, assistante de Monsieur ROTHEY-CAZAUX.

Je constate qu'à 9 heures, les différents propriétaires de la Résidence Le Domaine des Tamaris entrent dans la salle et déposent leur bulletin de participation dans l'urne prévue à cet effet.

A 9 heures 05, je constate qu'il est mis à disposition sur le bureau :

- la liste des propriétaires (782),
- les statuts,
- le règlement intérieur.

A 9 heures 15, je constate que Monsieur ACQUIER procède à l'élection du Bureau.

Sont candidats :

- Monsieur STEENBRUGGE,
- Monsieur OLIO,
- Madame MAYARD.

Après un vote à main levée, je constate que Monsieur OLIO est élu P^résident du Bureau et que Monsieur STEENBRUGGE et Madame MAYARD sont désignés comme assesseurs.

A 9 heures 20, Monsieur ACQUIER procède à la présentation des personnes présentes au Bureau.

A 9 heures 22, Monsieur OLIO, en qualité de Président du Bureau, accueille les propriétaires par un mot de bienvenue.

COPIE

A 9 heures 25, Monsieur ACQUIER apporte à l'assistance des explications quant à la teneur de l'Ordonnance de Référé rendue par le Tribunal de Grande Instance de Béziers le 30 octobre 2007 me désignant, et quant à ma présence sur place.

Puis Monsieur ACQUIER procède au déroulement de l'ordre du jour suivant liste jointe au présent procès verbal.

Dans un premier temps, il procède au compte-rendu d'activité :

- sécurité du domaine,
- entretien courant,
- opérations particulières.

Monsieur OLIO prend alors la parole et apporte quelques explications sur la disposition des boîtes aux lettres de ce Domaine.

Puis, Monsieur ACQUIER poursuit par les audits effectués sur le Domaine.

Monsieur LAMY prend alors la parole et apporte diverses explications sur les comptes des parties communes et engage un débat avec Monsieur ACQUIER, lequel débat bien que courtois, présente des échanges de mots, notamment de la part de Monsieur ACQUIER qui indique que Monsieur LAMY est "un menteur" et le met en cause personnellement.

Puis, suit une prise de parole de Monsieur OLIO, indiquant qu'il manque un procès-verbal de l'Assemblée Générale de l'année dernière.

Monsieur ACQUIER répond en indiquant que le procès-verbal a été notifié aux propriétaires, que Monsieur OLIO n'étant pas alors propriétaire il n'a pas eu communication dudit procès-verbal.

Monsieur OLIO reprend la parole et indique qu'il n'est pas prévu de vote sur le budget prévisionnel.

Monsieur ACQUIER indique qu'en tant qu'Administrateur Judiciaire, il n'a pas à faire approuver ses comptes par un vote de ladite Assemblée.

Monsieur OLIO rétorque qu'en tant Administrateur Judiciaire, Monsieur ACQUIER est sous la tutelle d'une Assemblée Générale.

Que d'autre part, l'ordre du jour est restrictif et ne mentionne pas la possibilité d'établir des questions-réponses avec le public.

Il précise que le syndic est toujours sous la tutelle d'une Assemblée Générale et que dans l'Ordonnance de Référé susvisée est prévue "la présence d'un Huissier de Justice pour dresser procès-verbal des débats et votes de l'assemblée générale du 31/10/2007."

Monsieur ACQUIER rétorque que Monsieur OLIO a fait un contresens sur la fonction avec confusion entre le statut d'association et le statut de copropriété; que les travaux engagés ont été votés en Assemblée Générale.

Qu'il est responsable de la gestion et doit régler les problèmes en cours, qu'il est de ce fait sous la tutelle du Juge et non d'une Assemblée Générale.

Maître TERRACOL, Avocat, prend alors la parole en indiquant que l'organisation est une Association Syndicale Libre (ASL) et non une copropriété; que Monsieur ACQUIER a été désigné comme Administrateur Judiciaire et non comme syndic.

Maître FABIANI, Avocat, précise que la décision de référé du 30 octobre 2007, reporte les demandes des parties notamment en ce qui concerne le vote, que cependant des votes ne sont pas prévus, et que cette possibilité est simplement indiquée au cas où un vote serait nécessaire.

Monsieur ACQUIER demande alors à l'ensemble de l'auditoire si de nouvelles questions sont à débattre.

En l'absence de réponse, il est remis au Bureau l'ensemble des bulletins des participants et des mandats ainsi que des procurations.

Le décompte est fait, laissant apparaître la présence de 269 propriétaires et 79 mandats soit 348 personnes présentes ou représentées.

Monsieur ACQUIER enchaîne alors sur un compte-rendu de gestion avec situation des dépenses, frais et honoraires avec explication des tarifs.

Monsieur HENON prend alors la parole en indiquant que les honoraires de Monsieur ACQUIER sont de l'ordre de 238 € par propriétaire.

Monsieur ACQUIER répond que ses honoraires sont en fait de 118 € soit 18 € par mois TTC, le solde correspondant au montant des frais et de la TVA.

Monsieur LEROLEX, présent dans la salle, pose alors une question concernant les prestations informatiques.

Monsieur ROTHEY-CAZAUX, Informaticien, précise que les honoraires et frais informatiques correspondent aux passations des écritures, réparties sur les comptes, tenue de Banque et ce, pour plus de 700 propriétaires.

Madame GOUTINE, présente dans la salle, indique qu'elle a envoyé 2 lettres recommandées avec demande d'avis de réception et ce, sans réponse à ce jour, portant sur des interrogations de comptabilité.

Monsieur ACQUIER répond en indiquant que des permanences sont assurées sur place et que toutes réponses sont apportées aux courriers.

Monsieur ROTHEY-CAZAUX précise enfin qu'il est à la disposition des membres à la fin de l'Assemblée Générale.

Monsieur ACQUIER expose alors le budget prévisionnel.

Qu'il est responsable de la gestion et doit régler les problèmes en cours, qu'il est de ce fait sous la tutelle du Juge et non d'une Assemblée Générale.

Maître TERRACOL, Avocat, prend alors la parole en indiquant que l'organisation est une Association Syndicale Libre (ASL) et non une copropriété; que Monsieur ACQUIER a été désigné comme Administrateur Judiciaire et non comme syndic.

Maître FABIANI, Avocat, précise que la décision de référé du 30 octobre 2007, reporte les demandes des parties notamment en ce qui concerne le vote, que cependant des votes ne sont pas prévus, et que cette possibilité est simplement indiquée au cas où un vote serait nécessaire.

Monsieur ACQUIER demande alors à l'ensemble de l'auditoire si de nouvelles questions sont à débattre.

En l'absence de réponse, il est remis au Bureau l'ensemble des bulletins des participants et des mandats ainsi que des procurations.

Le décompte est fait, laissant apparaître la présence de 269 propriétaires et 79 mandats soit 348 personnes présentes ou représentées.

Monsieur ACQUIER enchaîne alors sur un compte-rendu de gestion avec situation des dépenses, frais et honoraires avec explication des tarifs.

Monsieur HENON prend alors la parole en indiquant que les honoraires de Monsieur ACQUIER sont de l'ordre de 238 € par propriétaire.

Monsieur ACQUIER répond que ses honoraires sont en fait de 118 € soit 18 € par mois TTC, le solde correspondant au montant des frais et de la TVA.

Monsieur LEROLEX, présent dans la salle, pose alors une question concernant les prestations informatiques.

Monsieur ROTHEY-CAZAUX, Informaticien, précise que les honoraires et frais informatiques correspondent aux passations des écritures, réparties sur les comptes, tenue de Banque et ce, pour plus de 700 propriétaires.

Madame GOUTINE, présente dans la salle, indique qu'elle a envoyé 2 lettres recommandées avec demande d'avis de réception et ce, sans réponse à ce jour, portant sur des interrogations de comptabilité.

Monsieur ACQUIER répond en indiquant que des permanences sont assurées sur place et que toutes réponses sont apportées aux courriers.

Monsieur ROTHEY-CAZAUX précise enfin qu'il est à la disposition des membres à la fin de l'Assemblée Générale.

Monsieur ACQUIER expose alors le budget prévisionnel.

Dans la salle, Monsieur DUCHENE, précise que 556000 € correspondent au budget prévisionnel sans le montant des factures d'eau; que 40 % de ce budget sont alloués à la gestion du domaine; que 60 % sont alloués aux frais, honoraires, informatique etc..

Que la multiplication des procédures et des intervenants ne fait qu'accroître le montant de ces frais.

Monsieur ACQUIER répond en indiquant qu'effectivement, les procédures engagées sont nombreuses et entraînent des frais.

Que de nouvelles procédures sont engagées et qu'elles ne feront qu'augmenter les frais de gestion notamment sur le local poubelles et le transfert des voies de circulation.

Que cependant, des ententes amiables sont impossibles au sein du Domaine.

Mademoiselle MIRANDA, assistante de Monsieur ACQUIER, précise que la surface du Domaine et le nombre des copropriétaires entraînent de fait d'importants frais de gestion et que de plus, la situation au sein de l'ASL est complexe.

Monsieur ACQUIER précise que les statuts sont mal faits mais qu'il est obligé de les appliquer en l'état; que cependant il faut envisager de les modifier.

Madame STEENBRUGGE, présente dans la salle, indique *"qu'à écouter Monsieur ACQUIER, il semble que l'ensemble du Domaine soit mal fait"*.

Maître MARTY-ETCHEVERRY précise : *"la multiplication des Avocats est nécessaire comme pour les médecins spécialisés."*

L'intervention en droit des sociétés a été rendue nécessaire suite à la lettre ouverte de Monsieur LAMY du 22/10/2007 (dont copie est jointe au présent procès-verbal).

L'association syndicale libre est en difficulté et le retour à une situation normale est de fait difficile et coûteuse".

Monsieur CORDIER, dans la salle, indique que la modification des statuts nécessite une majorité au $\frac{3}{4}$ des votes.

Monsieur ACQUIER précise que normalement, les statuts sont modifiables à la majorité.

Monsieur CORDIER demande alors des éclaircissements sur la reprise des parcelles et sur la longueur de cette procédure.

Monsieur ACQUIER apporte alors des explications chronologiques sur ladite procédure.

Monsieur CORDIER remercie Monsieur ACQUIER de ses explications et le félicite du travail accompli, mais insiste sur la nécessité de faire avancer ce dossier.

Monsieur ACQUIER procède alors à la dénonce de divers faits invoqués dans la lettre de Monsieur LAMY, dont copie est jointe au procès-verbal.

Il rappelle les procédures en cours notamment sur le transfert des voies.

Maître FERRARI, Avocat, présent dans la salle, prend alors la parole et indique que des courriers d'explications sur les montants des charges ont été adressés et sont restés sans réponse.

Il procède pour sa part également à la reprise de l'historique du Domaine et sur la création de la SARL LES TAMARIS.

Maître FERRARI précise que depuis 2003 la SARL LES TAMARIS est en attente de rétrocession des voies de circulation; que depuis février 2004, les voies sont à disposition du Domaine contre 1 € symbolique.

Que cependant la SARL LES TAMARIS a été mise en liquidation.

Il précise également que la SARL LAMY est propriétaire de divers lots; que les décomptes de charges ne sont pas explicites et qu'ils n'ont donc pas été réglés.

Que la SARL LIMOUSY a fait bloquer une somme de 20000 € suite à la vente de lots de la SARL LAMY.

Que cependant des charges de copropriété sont réclamées à la SARL LAMY pour des maisons dont elle n'est pas propriétaire.

Que Monsieur ACQUIER a fait bloquer depuis 20000 € sur chaque transaction de maison (5).

Que de ce fait, les procédures en cours sont notamment faites dans le but de déterminer le montant exact des charges dues.

Maître FERRARI poursuit en indiquant que les actions judiciaires n'ont pas été engagées contre la SARL LAMY et que le recouvrement des charges ne peut être effectué qu'avec un budget approuvé.

Il demande donc de désigner un Conseil Syndical pour un fonctionnement normal de l'ensemble du Domaine.

Maître FABIANI, Avocat, répond : *"les voiries se sont dégradées par la mauvaise réalisation des travaux en cours, le vote de l'association syndicale libre a été effectué pour engager le recouvrement des charges.*

Que notamment le recouvrement est long, certains propriétaires étant domiciliés à l'Etranger."

Il précise : *"Concernant la SARL LES TAMARIS, celle-ci devait assurer uniquement la gestion du Domaine et pourtant, cela a été effectué pour un coût plus élevé (les comptes sont publiés sur le Registre du Commerce).*

La SARL LES TAMARIS a été condamnée à payer plus ou moins 340000 € et elle se retourne contre l'association syndicale libre.

Qu'en effet la SARL LES TAMARIS a assigné en intervention forcée l'association syndicale libre.

Concernant la procédure de référé du 30/10/2007, un problème de délai est important et empêche le vote démocratique au cours de cette assemblée, la décision ayant été rendue en date du 30 octobre, l'assemblée devant se tenir en date du 31 octobre."

Il précise enfin que *"la mission de Monsieur ACQUIER n'est pas terminée à ce jour"*.

Monsieur CORDIER, présent dans la salle, prend alors la parole en indiquant que les parcelles devant être rétrocédées ont été modifiées. Qu'il a donc refusé de signer la rétrocession de ces dites parcelles.

Monsieur BIERICKS, présent dans la salle, prend alors la parole en indiquant *"je suis en possession de procurations"*.

Il apparaît que le nom de Maître FERRARI, Avocat, n'est pas mentionné sur lesdites procurations.

Monsieur ACQUIER précise alors que les Avocats ont un mandat général et que de ce fait, Maître FERRARI peut assister à ladite assemblée.

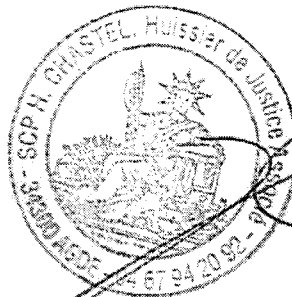
Monsieur OLIO, présent dans la salle, indique que le nombre des personnes présentes ou représentées dans la salle est de 348.

Monsieur OLIO clôture ladite assemblée et ce, à 11 heures 25.

Sont joints au présent procès-verbal :

- une copie de l'Ordonnance de Référé,
- une copie de la lettre ouverte aux propriétaires des TAMARIS de Monsieur LAMY,
- et une copie du plan de déroulement de l'Assemblée Générale remis par Monsieur ACQUIER.

N'ayant plus à procéder, je me suis retiré et dressé le présent Procès Verbal pour servir et valoir ce que de droit.



ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LES TAMARIS & LES PORTES DU SOLEIL

PORTIRAGNES PLAGE (34420)

COMPTE RENDU SOMMAIRE DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 31 OCTOBRE 2007

PREAMBULE :

Ainsi que cela a été expliqué plus loin, un huissier de justice a été désigné par le juge des référés pour établir le procès-verbal de l'assemblée générale du 31 octobre 2007. Ce procès-verbal qui vous est notifié par la présente comporte des imprécisions et affiche un manque d'objectivité. Dans ces conditions, il me paraît nécessaire de dresser, comme c'est mon devoir, le compte rendu de cette manifestation pour le joindre au cahier des actes de votre association. Vous trouverez donc ce document ci-après.

Le 31 octobre 2007, au cinéma Le Travelling, Forum Jean Roger, 46 rue Brescou 34300 AGDE, les propriétaires du domaine des TAMARIS ET PORTES DU SOLEIL étaient rassemblés sur convocation, adressée par recommandé et accusé de réception :

348 propriétaires sont présents ou représentés ; la liste d'émargement a été remise à l'huissier qui seul est en mesure de communiquer le nom de ces propriétaires.

- 9H00, entrée des participants qui remettent leurs bulletins de participation dans une urne prévue à cet effet.

Les intervenants sont installés sur l'estrade, où sont déposés la liste des propriétaires, les statuts et le règlement intérieur de l'ASL, le classeur des assemblées générales, l'ordonnance désignant le syndic, les textes régissant les ASL (lois et décrets).

- 9H15, ouverture de la séance par l'élection du bureau.

M. ACQUIER fait un appel à candidature d'abord pour le poste de président de séance. MM OLIO et STEENBRUGE se présentent et, à mains levées, M. OLIO est élu. Puis, un appel à candidature est lancé pour les postes d'assesseurs. MM STEENBRUGE et MAYAR sont seuls à se présenter et sont donc retenus.

- 9H20, présentation des intervenants installés sur l'estrade.

M. ACQUIER présente à l'assemblée les personnes installées sur l'estrade :

- Me CHASTEL, huissier de justice à AGDE désigné par le Tribunal de Grande Instance de BEZIERS à la requête de Me FERRARI
- Sophie MIRANDA, clerc principal de M. ACQUIER

- Me TERRACOL, avocat au barreau de TOULOUSE, spécialiste du droit de la construction
- Me FABIANI, avocat au barreau de TOULOUSE, spécialiste du droit de recouvrement
- Me MARTY-ETCHEVERRY, avocat au barreau de TOULOUSE, spécialiste des sociétés
- M. ROTHEY-CAZAUX, prestataire informatique
- Mme PUENTEDURA, collaboratrice de M. ROTHEY-CAZAUX

- 9H22, mot d'accueil de M. OLIO, président du bureau.

- 9H25, exposé du syndic judiciaire.

Tout d'abord, M. ACQUIER explique la présence de Me CHASTEL, désigné par le juge des référés du Tribunal de Grande Instance de BEZIERS afin d'établir un procès-verbal de la présente Assemblée Générale, suivant la requête de quelques propriétaires par la voix de Me FERRARI. Saisi pour que l'élection d'un conseil syndical soit mise à l'ordre du jour, le juge a débouté le 30 octobre 2007 les demandeurs au motif que le syndic judiciaire n'avait pas fini sa mission. Sur la requête de Me FERRARI et constatant que l'ASL ne s'opposait pas à sa désignation, le juge commettait Me CHASTEL.

M. ACQUIER a ensuite abordé l'ordre du jour en exposant :

- un compte rendu d'activité : rappel des notes précédentes dont la note n°7, concernant la sécurité du domaine, l'entretien courant, les opérations particulières et les audits ;
- un compte rendu de gestion : concernant la situation des dépenses, les frais et honoraires, et le budget prévisionnel tel que cela a été annoncé aux propriétaires dans la note accompagnant la convocation à l'Assemblée Générale.

Après des échanges avec l'assistance, M. ACQUIER expose l'état des procédures judiciaires en cours ou achevées (rétrocession des parties communes, annulation de l'Assemblée Générale de 2004, opposition aux ventes faites par la société LAMY, inscription de l'élection du conseil syndical à l'ordre du jour et appel en exécution forcée sur le local poubelle) et aborde le sujet de la lettre ouverte signée par M. LAMY.

Des débats, auxquels participent les avocats, font suite à ce dernier exposé.

- 11H25, l'ordre du jour étant épuisé, M. OLIO clôture l'Assemblée Générale et l'assistance applaudit en remerciement.

Fait à PORTIRAGNES, le 7 décembre 2007.
Ont signé, le Président et le Secrétaire de séance.

**Certifié conforme à l'original, porté au
registre des délibérations
Le Syndic Judiciaire**

