

**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 31 octobre 2011 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 les présences acceptées de Maître FISHER, en sa qualité de Conseil de Monsieur WILKIN, et de Maître BRUNEEL, en sa qualité de Conseil de Mr et Mme MASSART-DEMANY.
- ❖ 2) Avant ouverture de la session, Monsieur CALLAS, Maire adjoint de Portiragnes, représentant Mr le Maire, invité, adresse quelques informations diverses aux participants.

Le président ouvre la séance à 14h45

- ❖ 3) Pour commencer l'A.G., Monsieur OLIO rend, avec l'assemblée, hommage aux disparus.
- ❖ 4) La séance est ouverte, en présence de 5 membres du Conseil Syndical sortants, de Monsieur Jean LATIL, représentant le cabinet FL AUDIT, Commissaire aux comptes, et de Monsieur Philippe CANDEL représentant le bureau d'expertise comptable CANDEL-MARTIN. Il est annoncé que 166 lots sont représentés par leurs propriétaires et 359 lots sont représentés par mandat. Monsieur J-F DUCHENNE est désigné comme secrétaire de séance. Les propriétaires suivants se portent volontaires pour assurer la fonction de scrutateur : Mesdames Danièle CORMAN (TJ18), Joëlle VAN MALLEGHEM (TH24) et Messieurs Henri BIRK (TJ18), Louis GEERTS (TD05), Jean-Marie GODEFROID (PSJ13), Elio LATESSA (TV03), Clotaire LIETARD (PSG05), Marie LOUIS (TW02) et Jean GASPARD (PSC04).
- ❖ 5) Le P.V. de l'A.G. du 3 novembre 2010 est approuvé à l'unanimité.
- ❖ 6) Monsieur OLIO poursuit en présentant le rapport des activités de l'exercice écoulé :

➤ **FIN DE LA COLLABORATION AVEC THAU-IMMO / ROLE DU CONSEIL SYNDICAL**

Le Syndic judiciaire avait exigé le recours à un Syndic professionnel. Vu les exigences financières nouvelles du syndic THAU IMMO en 2010, et le travail déjà effectué par le Conseil Syndical, celui-ci a opté pour la solution d'assumer le rôle de syndic, mais en s'assurant de l'expertise d'un véritable cabinet comptable et de disposer d'un ange gardien de la bonne gestion du conseil syndical d'où le recours à un Commissaire aux comptes le cabinet FL AUDIT.

➤ **GESTION DES DOMAINES**

En ce qui concerne la SECURISATION des domaines, un système de portails et portillons a été mis en place. Monsieur OLIO annonce que les vols et délits sont en très nette diminution (pas de constat en juillet et août 2011) 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 ce sont les destructions de barrières, lecteurs de badges, sabotages qui ont déjà entraîné plus de 3.000 € de coût de réparation. Des micro-caméras sont envisagées.

Nous constatons de réelles économies du côté de l'EDF (-60%) 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.

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. En prime, deux fois l'an, il y a eu enlèvement de vos déchets verts.

Le Conseil Syndical a fait procéder aux nettoyages requis pour assurer un bon fonctionnement de l'EGOUTTAGE. Un nouveau prestataire moins coûteux a été sélectionné et travaille à notre entière satisfaction.

➤ GARDIENNAGE

La firme engagée cette année s'est montrée de qualité. 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 de longue date. Pour rappel, la recevabilité des actions en recouvrement introduites par l'avocat du Syndic Judiciaire, Monsieur ACQUIER avait été jugée mal établie, ce qui ne veut pas dire que ces actions n'étaient pas fondées. Il est à noter que plusieurs propriétaires se sont, depuis le lancement de nouvelles assignations, acquittés de leur dette et que d'autres ont été condamnés. L'objectif du Conseil Syndical reste d'assurer un suivi des dettes et retards. L'effet de ce travail est visible dans les chiffres comptables de cet exercice.

➤ INFORMATION DES PROPRIETAIRES

Ce sont 3 notes d'information qui ont été publiées cette année écoulée, 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 600 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 très fréquemment consulté et les informations présentées sont correctes, ce qui est loin d'être le cas d'un autre site qui pratique à merveille désinformation et malveillance.

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

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 la 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 2012, comme le souper des propriétaires.

❖ 7) EXPOSE DU CABINET D'EXPERTISE COMPTABLE CANDEL-MARTIN :

Les comptes de résultat et les données du bilan de l'exercice 2010-2011 sont disponibles en annexe du présent P.V. et commentés par Monsieur CANDEL qui rappelle qu'il s'agit d'un exercice de 11 mois

Monsieur CANDEL signale l'apparition d'une nouvelle immobilisation à l'actif du bilan qui concerne l'équipement des domaines pour l'internet et la téléphonie.

L'exercice dégage un excédent de 18.000 €. Monsieur CANDEL signale également la forte diminution des créances sur les propriétaires.

Aux questions posées sur l'augmentation des frais d'entretien, il explique qu'il a fallu, selon les règles comptables, rétablir les chiffres relatifs aux consommations d'eau, car ces consommations sont imputées lors de l'exercice suivant aux divers lots. C'est ainsi que l'on enregistre exceptionnellement 3 semestres d'eau au lieu de 2 dans cet exercice.

Monsieur WILKIN interrompt l'exposé des frais et accuse le Conseil Syndical de jouer en bourse avec l'argent des propriétaires. Monsieur CANDEL explique que les intérêts bancaires payés par l'ASL pour le prêt « équipement internet » d'une durée de 4 ans est fixé à 3,60 % alors que le placement en obligations bancaires garanties à l'échéance rapporte du 4,25 %.

A une autre question relative au poste « honoraires », il est expliqué qu'outre les frais de gardiennage, de tenue et contrôle de la comptabilité, il y a 7.000 € pour les frais d'avocat et d'huissier. Ce montant est en nette diminution par rapport aux exercices précédents alors que les recouvrements sont bien plus nombreux. En outre, l'ASL est autorisée à récupérer sur les propriétaires concernés les frais de procédure et d'honoraire lors des jugements.

❖ 8) RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES : FL AUDIT

- Le rapport est joint en annexe du P.V.
- L'exposé n'entraîne pas de question

❖ 9) PRESENTATION DES CANDIDATS AU CONSEIL SYNDICAL

Monsieur OLIO demande aux divers candidats dont il énumère le nom de se situer dans la salle. On observe l'absence de Monsieur EFFERZ.

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.

❖ 10) PRESENTATION DU BUDGET 2011 – 2012

Monsieur DUCHENNE après avoir présenté l'évolution des charges depuis 1993 en tenant compte, ou non, de l'inflation propose un budget qui n'engage que le Conseil Syndical sortant s'il est réélu.

Le budget prévisionnel des charges reste limité à 500 € par lot. En réponse à une question, il explique que la rubrique amélioration de la sécurité concerne la protection des boîtiers électriques trop souvent ouverts pour annuler la sécurisation des portails et portillons, la réparation de 3 bouches d'incendie testées et reconnues défectueuses ou encore le placement de caméras de sécurité.

Madame VAN NEVEL accuse le Conseil Syndical de faire procéder à des investissements non décidés en A.G. Monsieur OLIO fait remarquer que la sécurisation des domaines comme l'équipement internet sont légalement votés.

En conséquence, on ne prévoit qu'un seul appel de fonds prévu pour début 2012.

❖ 11) Protocole de rétrocession :

Monsieur OLIO explique que le Conseil Syndical -qui n'est sponsorisé par personne- a pu, avec le conseil du cabinet TERRACOL choisi par Monsieur ACQUIER, se rallier au protocole de rétrocession des parties communes établi par l'expert Pelletier qui fut désigné par le président du Tribunal de Grande Instance de Béziers pour cette tâche.

Les documents relatifs au protocole de rétrocession sont disponibles, depuis début octobre, sur le site de l'ASL et à votre disposition, en version papier, à la Maison des propriétaires. Dès parution, un site pirate d'une personne non propriétaire a affiché, comme d'habitude, des commentaires mensongers. Le protocole signé avec l'aval de Maître TERRACOL, avocat choisi par Monsieur ACQUIER reste d'application.

Monsieur OLIO commente la diapositive de la réponse de l'expert Monsieur PELLETIER qui contredit les rumeurs insidieuses d'un jugement contraire aux intérêts de notre ASL. En effet, il y a reprise pour 1 € symbolique des parties communes et Monsieur LAMY prenant à sa charge les frais d'expertise et de procédure accepte d'intervenir à concurrence de 75.000 € pour réparer les défauts reconnus à l'égouttage lors de l'analyse commandée par Monsieur ACQUIER, ceci bien que la garantie décennale soit de loin dépassée.

Le Conseil Syndical a souhaité disposer de façon pérenne d'un local situé à l'entrée principale des domaines. Le protocole assure la mise à disposition d'un algeco par bail emphytéotique de 27 ans, pour un loyer d'un montant annuel de 2.000 €. Ce local est également un point de chute en cas de problème locatif ailleurs.

Le juge du Tribunal de Grande Instance a fixé l'audience au 17 novembre 2011.

Ne pas accepter le protocole entrainerait de nouveaux frais de procédure pour un résultat plus que probablement nul.

❖ 12) RESPECT DU R.O.I. Poursuite des propriétaires du lot TI11 Massard-Demany

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. A peine que Monsieur OLIO introduise ce point à l'ordre du jour que les propriétaires du lot TI11 très agités interrompent la séance à grands coups d'éclat de voix et assiègent l'estrade des présentations.

Pour en finir avec cette grossière incartade inadmissible (et photographiée), Monsieur OLIO accorde la parole à l'avocat de ces propriétaires qui prend l'A.G. pour un prétoire et plaide à côté du sujet. Le calme enfin revenu, Monsieur OLIO revient sur le sujet du respect du R.O.I. et de la question de poursuivre ou non ces propriétaires en votre nom. Il rappelle que l'action introduite par l'ASL dès le début des travaux, (et après avoir reçu de multiples observations et plaintes d'autres propriétaires), n'a pas été prise en compte auprès du tribunal de référés qui a estimé qu'il n'y avait pas urgence en la matière. S'il est vrai que cela en a coûté 1.000 €, cela n'induit aucune autre conséquence sur le fonds de l'affaire qui est toujours en cours. C'est à l'assemblée de décider de poursuivre.

❖ 13) Contrat de service avec TGA pour l'accès aux espaces ludiques

Le Conseil Syndical relaie l'inquiétude de nombreux propriétaire sur l'avenir des piscines. Il demande votre accord pour négocier avec TGA un droit d'accès illimité à des espaces ludiques rénovés (une piscine chauffée, des toboggans, ...)

Monsieur OLIO rappelle que les contrats d'achat des habitations signés chez le notaire prévoient pour chaque lot (sauf très rare exception à prouver) une contribution pour les charges ordinaires, les accès aux espaces ludiques et les charges extraordinaires.

Avec le temps, le système initial a été modifié, les cotisations ludiques augmentées au-delà de ce qui serait normal (140 € actualisés) et le nombre de cotisants réduit. A ce jour, la cotisation pour un nombre limité d'entrées est de près de 250 €.

Pour rétablir la situation, et assurer dans le futur pour tous la valorisation de l'habitation dans un domaine sécurisé avec piscine, il est demandé votre accord pour négocier un service qui assure d'une qualité des infrastructures et d'une disponibilité à l'usage, comme il garantirait le prestataire de rentrées régulières. L'amortissement à durée de 10 ans des nouvelles infrastructures justifie, selon le calcul mené au Conseil Syndical, un maximum de 90 € à ajouter au 140 € d'où le chiffre de 230 € avancé. Ce montant serait indexé chaque année sous l'indice INC.

❖ 14) 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.

❖ 15) Questions et réponses durant le dépouillement

➤ Courrier de Monsieur ACQUIER adressé aux membres du Conseil Syndical.

Monsieur OLIO fait afficher, alors qu'il n'en avait nullement l'obligation, la lettre de Monsieur ACQUIER qui demande un droit de réponse aux commentaires parus dans notre note d'information n° 3. Monsieur WILKIN, actuel président de l'association PORTAM, a trouvé judicieux de faire diffuser cette note sur le site pirate que vous savez.

Il faut que vous sachiez que nous maintenons chacune des lignes écrites. Monsieur ACQUIER reconnaît lui-même les faits décrits par nous, mais en oubliant l'obligation qu'il nous a faite de prendre un Syndic professionnel avant que de nous ouvrir les portes de notre « maison » et transférer les pouvoirs. Monsieur OLIO en donne la preuve par la présentation du PV de la réunion du 20 novembre 2008 rédigé par Monsieur ACQUIER lui-même.

- ❖ Suivent plusieurs questions relatives aux piscines. Monsieur OLIO ne peut que répéter que rien n'est fait, et que l'ASL ne s'occupera pas de la gestion des piscines, tant des stratégies d'investissement que de l'entretien. Il s'agit d'établir un contrat de prestation des services au bénéfice de tous les propriétaires.

La séance est suspendue en attendant le résultat des votes.

❖ 15) Résultat des votes

A.G.O DU 31 octobre 2011

RESULTAT POUR L'ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Nombre de présents:	166
Personnes représentées:	359
Nombre de votants:	525

Candidats sortants rééligibles		
DERBAIX Freddy	433	élu
DUCHENNE Jean-François	426	élu
OLIO Jean-Claude	428	élu
STEENBRUGGE Theofiel	142	
VANDEBROECK Nicole	439	élu

Nouveaux candidats		
EFFERTZ Ernest	96	
LIEBEN Jean	363	élu
STORDEUR Jacques	79	
VAN DER ECKEN Serge	364	élu
VAN HERCK Marie Louise	397	élu
WILKIN Maurice	105	

	RESOLUTIONS	TOTAL POUR	TOTAL CONTRE	Abs- ten- tion (*)	nul	TOTAL BULLETIN	% pour	% contre	% abstenti on
1	Approbation du PV de l'A.G. du 03 nov. 2010	472	39	13		524	90	7	2
2	Approbation des comptes certifiés, avec mise en fonds de réserve générale du boni de l'exercice.	447	64	13		524	85	12	2
3	Quitus aux membres du Conseil Syndical sur les comptes et les actes de gestion	427	75	22		524	81	14	4
4	Entérinement de la rétrocession des parties communes selon protocole d'accord établi par l'expert Pelletier.	385	85	54		524	73	16	10
5	Quitus au Commissaire aux Comptes	427	66	31		524	81	13	6
6	Approbation du budget prévisionnel 2011-2012 des dépenses	449	61	14		524	86	12	3
7	Confirmation du mandat donné au conseil syndical de poursuivre en recouvrement les propriétaires défaillants passés, présents, à venir	484	34	5	1	524	92	6	1
8	Confirmation du mandat donné au conseil syndical de poursuivre en justice les propriétaires du lot T111	275	166	83		524	52	32	16
9	En cas d'accord avec TGA, négociation pour accès aux espaces ludiques (230 € max.)	378	123	23		524	72	23	4

(*) Les abstentions s'ajoutent aux choix majoritaires.

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 21h20 après la proclamation du résultat des votes.

J.-F. DUCHENNE, Secrétaire de séance

J.-C. OLIO, Président


