

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire
de l'ASL Les Tamaris et Les Portes du Soleil,
tenue le 4 juin 2015 en la salle polyvalente de Portiragnes**

- 1) **Accueil** : sous la supervision de Monsieur Jean-Marie GODEFROID (PSJ13), 10 membres de l'ASL volontaires se répartissent le contrôle des présences et des représentations (mandats) sur 5 tables, disposant de listes imprimées, triées sur le nom. Les personnes présentes ou représentées sont enregistrées et, après signature, les bulletins de vote sont validés par un cachet.

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

Préalablement à l'A.G.E., Monsieur DERBAIX, Vice-Président, se fait l'interprète de la Mairie – qui a gracieusement mis la salle polyvalente à notre disposition – pour présenter la problématique des taxes de séjour et la procédure à suivre pour les locations. La taxe due, comptabilisée par nuit et par personne (à partir de 18 ans) peut être payée soit à l'Office du tourisme, mais aussi à l'accueil des Tamaris. Des informations plus précises et le formulaire à utiliser sont disponibles sur le site Internet de l'ASL (<http://www.asltps.eu/upload/Mairie%202015%20taxe%20s%c3%a9jour.pdf>).

Le président Jean-François DUCHENNE ouvre la séance à 10h15.

- 2) Avant de commencer l'A.G.E., Monsieur DUCHENNE rend, avec l'assemblée, hommage à notre défunt Président Jean-Claude OLIO, décédé le 26 avril à Charleroi. Il présidait depuis sept ans le Conseil Syndical de notre ASL.
- 3) La séance est ouverte, en présence des 7 membres du Conseil Syndical, de Monsieur Pierre CHABBERT, représentant le cabinet FL AUDIT, Commissaire aux comptes, de Maître Marie-José GARCIA, avocat de l'ASL.

Sont également présents et autorisés dans l'assistance, Messieurs Jordane et Joan LAMY, administrateurs et représentants mandatés de T.G.A.

Monsieur Roland VAN ASBROECK est désigné comme secrétaire de séance.

- 4) **Présentation du nouveau bureau du Conseil Syndical et des administrateurs**

Président	Jean-François DUCHENNE
Vice-Président	Freddy DERBAIX
Secrétaire	Roland VAN ASBROECK
Trésorière	Nicole VANDEBROECK
Administrateurs	Jean LIEBEN Philippe HASTIR Serge VAN DER EECKEN, premier en ordre d'être appelé sur la réserve.

- 5) Monsieur DUCHENNE annonce le nombre des propriétaires présents et représentés qui vient de lui être communiqué soit 156 présents et 552 représentés soit 708 sur les 790 lots convoqués.

➤ **6) Monsieur DUCHENNE poursuit en présentant le projet PISCINES sur nos domaines**

6.1) Pourquoi une A.G. extraordinaire ?

Un nouveau règlement 2015 trop tardif de T.G.A. pour l'accès aux espaces ludiques a créé une vive polémique sur les domaines. L'intervention du Conseil Syndical (qui doit parler au nom de tous les propriétaires) fut très largement sollicitée. Il fallait tenir compte de cas très différents:

- Ceux qui ne louent pas
- Ceux qui louent
 - * Avec mandat locatif à une société
 - * Sans mandat locatif
- Ceux qui vont à la piscine et les autres...

6.2) Les faits

A l'origine, lors de l'acte de vente des lots, il est fait mention de l'existence de charges ordinaires, spéciales et "piscines". Ces règles et obligations avaient été est fixées dans un règlement rédigé et enregistré le 29 Novembre 1994 chez le Notaire Me VERNIERE avec entre autre "la détermination de la nature et du montant des charges ordinaires, spéciales et exceptionnelles".

Un jugement du Tribunal de Grande Instance de Béziers a obligé la rétrocession des parties communes à une A.S.L. (6 janvier 1997) tandis que le même tribunal confirmait la propriété commerciale des sociétés LAMY Sarl et T.G.A. Sarl. A partir de la création de l'A.S.L., la plupart des actes de vente n'ont plus fait mention que du nouveau règlement d'ordre intérieur de cette A.S.L.

Lors de la gestion des domaines par un syndic judiciaire, les charges s'élevaient à environ 900 €/an pour peu de résultats : un domaine laissé à l'abandon et des piscines sans amélioration.

Les charges actuelles payées à l'ASL sont depuis retombées à 500 €/an avec de très nettes améliorations des domaines, tandis que les charges piscines étaient récoltées par TGA.

6.3) Pourquoi rassembler les charges ?

Nous vivons tous dans un même ensemble circonscrit et presque tous les propriétaires utilisent les espaces ludiques. Les lots T.G.A. et LAMY SARL paient les charges appelées par l'A.S.L. et les intérêts des patrimoines des propriétaires et des sociétés commerciales convergents.

Le conseil Syndical s'est donc attelé à rencontrer, discuter, comprendre tant les propriétaires que TGA, pour rechercher une solution "Win – Win" dans laquelle chacun serait gagnant.

Le propriétaire du lot souhaite que la valeur de sa maison comme son attractivité locative croisse tandis que le propriétaire des espaces ludiques veut être rémunéré pour le service offert, tant par les propriétaires que par les locataires utilisateurs de ses infrastructures et services.

Les locations "sauvages" qui proposent l'accès gratuit aux espaces ludiques, biens d'autrui, ne peuvent être admise non seulement d'un point de vue "moral", mais aussi économique car elles faussent la concurrence, tirent les prix vers le bas ce qui lèse tous les autres propriétaires.

6.4) Présentation du projet par TGA

Monsieur Jordane LAMY explique que son frère Joan et lui, administrateurs, ont progressivement repris la gestion des diverses entités du groupe LAMY dont celle de T.G.A. T.G.A. est active sur plusieurs sites d'exploitation dont celui de Portiragnes, site déficitaire qui représente 5% de leur chiffre d'affaire. Les premières priorités ont été accordées à d'autres sites mais l'heure de Portiragnes est arrivée.

Il présente la nouvelle équipe sur les domaines des Tamaris et des Portes du Soleil :

- Geoffrey pour la partie technique, la maintenance et le nettoyage,
- Nancy à la réception.

Ils veulent insuffler un vent nouveau et le sourire l'accueil.

Le projet des piscines a été élaboré il y a déjà quelques années et des investissements similaires ont déjà été réalisés sur d'autres sites. Les propriétaires sont invités à visiter le domaine de Vendres tout proche et qui vient d'être réaménagé. Vidauban aussi vient d'être amélioré, doté d'un couloir de marche et de toboggans.

Une partie des travaux sera réalisée par le groupe LAMY, mais les éléments requérant des capacités spécifiques seront confiés à des entreprises spécialisées telle DIFFAZUR.

Investissements pour la piscine des "Tamaris"

- rénovation du local technique
- entretien des liners et parois d'étanchéité
- rénovation de la machinerie (filtration & régulation)
- rénovation des sanitaires et douches
- rénovation de la pataugeoire
- réalisation d'un espace aquatique avec toboggans et espace "balnéo"
- rénovation des plages

Investissements pour la piscine des "Portes du Soleil"

- installation d'un système de chauffage du grand bassin
- placement d'un volet de sécurité
- rénovation du local technique
- entretien des liners et parois d'étanchéité
- rénovation de la machinerie (filtration & régulation)
- rénovation des sanitaires et douches

Des réflexions restent à mener au niveau du chauffage de la piscine (panneaux solaires / pompes à chaleur...). TGA est ouvert à un dialogue participatif et constructif.

Une augmentation de valeur tant de la maison que des locations est à prévoir.

Il communique à titre de comparatif le montant des charges ludiques d'autres domaines LAMY : Vidauban (1.500 €), Charges (2.000 €), Barrage de l'Eau d'Heure (1.750 €)

➤ 7) Questions et réponses

Q : Les piscines seront-elles accessibles durant les travaux ?

R : Les travaux débiteront le plus tôt possible pour être achevés à Pâques 2016 pour les Portes du Soleil et pour fin mai 2016 pour les Tamaris.

Le prix payé à TGA sera proportionnel à la durée du service rendu.

Q Existe-t-il un cahier des charges ?

R : Une fois la convention acceptée par l'A.G.E., TGA pourra investir dans des études techniques et la réalisation d'un cahier des charges. L'ASL y sera largement impliquée.

Q : Des points restent à éclaircir : un mail de Mme CHARLIER annonce 3.327.900 €, alors que les participations des propriétaires s'élèvent à ± 4.000.000 € (500 € x 790 lots x 10 ans) !

R : Ces chiffres sont de peu de consistance car ils englobent des amortissements et des frais de fonctionnement cumulés sur 10 ans. L'investissement prévu en matériel spécialisé, hors les importants travaux menés par le groupe Lamy, se monte à 1.538.000 €.

Q : Est-il prévu des clauses de pénalité pour ceux qui ne payeraient pas ?

R : Les charges ludiques seront intégrées dans les charges annuelles réclamées aux propriétaires par l'ASL et les mauvais payeurs seront poursuivis de la même manière qu'aujourd'hui.

Q et R : Qu'en est-il des accès des familles ? L'intéressé précise qu'il a déjà obtenu la réponse ad hoc lors de l'exposé.

Q : Les propriétaires n'utilisant pas les espaces ludiques doivent-ils aussi payer ?

R : Dans un immeuble avec ascenseur, même les occupants du rez-de-chaussée doivent payer.

Q : Il s'agit d'un investissement important nécessitant un avant-projet / projet / cahier des charges... Comment et quels investissements TGA / L'Ami Soleil vont-ils réaliser eux-mêmes ?

R : Le coût des plans détaillés et analyse des sols est tel que T.G.A. attend les résultats du scrutin pour lancer les études. T.G.A. prendra à sa charge d'autres aménagements tels un bar-brasserie, le terrain de jeux, la scène, ... et reconnaît que l'investissement est encore insuffisant par rapport à la taille du site. Il a fallu se limiter à la demande de l'A.S.L. pour que les charges ne soient pas encore plus élevées. Les coûts prévisionnels et les offres de prix utilisés pour établir la proposition présentée à l'A.G..E. remontent à 2011.

Il existe une confusion entre le coût des investissements incombant à TGA qui prendra selon ses besoins en trésorerie les prêts bancaires nécessaires et le montant payé par l'A.S.L. pour un service de disponibilité des espaces ludiques ce qui bien entendu inclut un coût d'amortissements des infrastructures et les frais de fonctionnement réclamés aux propriétaires.

Q : A quel taux sera réalisé l'emprunt ?

R : TGA estime demander un financement de 1.538.000 € auprès des banques mais il s'agit d'un problème propre à TGA, ce n'est en aucun cas celui de l'ASL.

Q : Y aura-t-il un maître-nageur dès l'ouverture des piscines des Portes du Soleil à Pâques ?
Il faut une surveillance des occupants pour les rappeler à l'ordre !

R : Il n'y aura pas toujours un maître-nageur, mais il peut être fait appel au personnel technique présent ou à la réception des domaines.

Q : Inquiétudes pour la 11^{ème} année. Tout sera payé. La convention s'arrête ?

R : Tout dépendra du Conseil Syndical en place à ce moment.
La convention est reconductible ou modifiable.

Q : Quid si TGA revend ou fait faillite ?

R : Une clause prévoira que le même engagement est prévu pour le repreneur. En cas de faillite, il faudra inclure une clause de droit de préemption en faveur de l'A.S.L.
Monsieur Jordane LAMY rappelle que Portiragnes ne représente que 5 % du groupe LAMY, les risques sont donc très minimes.

Q : Bracelets en juillet/août : c'est une véritable usine à gaz !

R: On en revient au système traditionnel appliqué pendant des années. Idem qu'au Club Med où chacun porte un bracelet tout au long de son séjour.
Une procédure d'échange des bracelets de propriétaires de longue durée est prévue. Le retour aux bracelets d'été est la résultante d'abus déloyaux pratiqués par une faible minorité.

Q et R : Mon acte notarié de 1995 prévoyait déjà une piscine chauffée.

➤ **8) Collecte des bulletins de vote relatifs à la résolution et clôture des votes**

Les propriétaires suivants se portent volontaires pour assurer la fonction de **scrutateurs** :

Rémy GAILLARD (TR12), Claude SIMON (PSM04), Louis GEERTS (TD05),
Jean-Claude BILA (PSO10-TZ16), Daisy JORIS (TJ05), Clotaire LIETARD (PSG05), Theophil STEENBRUGGE (TQ10), Jean-Claude WALHEER (PSB03).

L'urne destinée aux votes des résolutions est présentée pour recueillir les bulletins à déposer.

Un dernier appel est lancé pour que deux mandataires n'ayant pas signé les feuilles de présence Messieurs Léon CASSART et Chris BREBELS se manifestent sous peine d'invalidation des bulletins de votes.

C'est sous la supervision de Monsieur CHABBERT, représentant le cabinet FL AUDIT, que les scrutateurs se retirent pour procéder au dépouillement.

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

9.1) Me GARCIA fait le point sur la rétrocession.

Nous escomptions déjà signer l'acte de rétrocession le 24 octobre 2014. Ayant constaté que certaines parcelles de la SARL LES TAMARIS mise en liquidation volontaire manquaient dans la décision de justice reçue, la signature a été postposée et il a fallu faire procéder à un jugement rectificatif. Nous attendons avec impatience que la cour de cassation nous transmette le certificat de non pourvoi qui aurait dû nous parvenir dans un délai de 6 semaines.

Nous sommes également victime d'un oubli d'enregistrement à la conservation des hypothèques du transfert de propriété des parcelles issues du patrimoine de LAMY SUD et reprises par LAMY SARL. Ce problème est en cours de rectification.

9.2) Organisation des parkings sur des parties rétrocedées

La rétrocession ayant pris du retard, il n'aurait pas été sain d'aménager des parkings sur des terrains n'appartenant pas à l'ASL. Les parkings pourraient être créés à l'issue de la rétrocession, et au plus tôt après la fin de la haute saison.

9.3) Vivre ensemble

Monsieur DUCHENNE rappelle l'obligation double de l'accord du Conseil Syndical et de l'urbanisme communal extérieur avant de pouvoir entreprendre des aménagements aux lots.

➤ 11) Résultat des votes

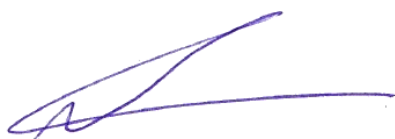
VOTES POUR :	596	85,39 %
VOTES CONTRE :	102	<u>14,61 %</u>
		100,00 %
VOTES BLANC OU NULS :	<u>8</u>	
	706	

En conséquence, la résolution unique mise au vote est approuvée, applicable et opposable à l'ensemble des propriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12 heures et 30 minutes.

De tout ce qui précède, il a été établi le présent procès-verbal qui a été signé par les membres du bureau, pour servir et valoir ce que de droit.

Roland VAN ASBROECK
Secrétaire de séance



Jean-François. DUCHENNE
Président

