

**ASL LES TAMARIS & LES PORTES
DU SOLEIL**

2 avenue des Muriers
Boîte 82
34420 PORTIRAGNES PLAGE

VILLENEUVE LES BEZIERS, le 25
octobre 2024

Courrier recommandé avec avis de réception

Affaire : ASL LES TAMARIS & PORTES DU SOLEIL
N/Réf. : 20.00544/AG
V/Réf :

Monsieur le Président,

Je viens vers vous en ma qualité d'Avocat divers propriétaires d'une villa à usage d'habitation située dans le périmètre de l'ASL LES TAMARIS & LES PORTES DU SOLEIL.

Mes clients m'ont remis copie de différentes pièces et notamment de la convocation à la prochaine assemblée générale de l'ASL qui se tiendra le 31 octobre prochain, ainsi que du projet de convention envisagé avec la SARL TOURISME GESTION ANIMATION, relatif aux infrastructures aquatiques et ludiques 2025.

Il est fait état au 13^{ème} point de l'ordre du jour d'une « ***résolution pour convention Horizon 25*** ».

L'examen de cette convention appelle diverses observations de la part de mes clients.

D'une part, vous conviendrez que la compréhension des 18 pages de cette convention ainsi que de ses annexes et de ses implications financières n'est guère aisée, surtout qu'un nombre important de membres de l'ASL sont de nationalité étrangère et ont donc une maîtrise toute relative de la langue française.

Les documents ne sont également pas accessibles dans une langue étrangère, alors que par le passé, certains étaient traduits.

Outre que cette convention et ses annexes ne sont pas jointes à la convocation, une partie des devis de travaux ayant permis les chiffrages qui y sont mentionnés

Alexandre Gaven
Avocat au Barreau de Béziers
DEA Droit des contrats
agaven@degrysegaven.fr

Céline Degryse
Avocat au Barreau de Béziers
DJCE - Juriste Conseil en Entreprise
cdegryse@degrysegaven.fr

23 boulevard de la République
34420 Villeneuve-les-Béziers

T • 04 67 76 46 10
F • 04 67 76 46 17

n'ont pas été communiqués et sont difficilement consultables (uniquement sur rendez-vous au bureau de l'ASL).

A ce titre, une propriétaire avait proposé de placer tous les documents sur un site protégé, mais le Conseil syndical a refusé.

Il est en conséquence acquis que chaque membre n'est pas en mesure de donner un consentement éclairé sur la proposition de vote de cette convention, n'ayant pas en sa possession les éléments lui permettant de voter en toute connaissance de cause.

D'autre part, alors que la convention actuellement en cours prévoit un montant de charge identique pour chaque membre de l'ASL, la convention envisagée contient des tarifs différenciés, que le membre soit qualifié de « *propriétaire résident permanent* » ou de « *propriétaire non résident permanent* ».

Il convient de rappeler que les statuts de l'ASL mentionnent en leur article 23 que :

« les charges sont réparties entre lots à parts égales, à l'exclusion de celles qui sont en relation avec les consommations individuelles d'eau »

Dès lors la création d'un tarif différencié entre résident permanent ou non constitue une violation des statuts de l'ASL et comme tel susceptible d'entraîner la nullité de la résolution 13 si la convention devait être votée en l'état.

Également, les notions de « *résident permanent* » et de « *non résident permanent* » posent difficulté quant à leur définition.

La convention mentionne (page 10) à ce titre que :

- les propriétaires ayant le statut de « *propriétaire résident permanent* » sont repris dans une liste fermée, reprise en annexe 6, définitivement clôturée le jour de l'AG
- ce nombre de propriétaire ne pourra que diminuer au cours du temps

Là encore ces affirmations sont constitutives d'une rupture du principe d'égalité voire sont de nature à créer des discriminations entre les membres de l'ASL.

En effet un membre de l'ASL peut tout à fait choisir de résider sur place à titre permanent ultérieurement ; pourquoi alors devrait-il payer plus de charges que les autres propriétaires permanents ?

Il en sera de même de l'ayant droit d'un propriétaire actuel qui résiderait sur place à titre permanent.

Enfin, cette discrimination est d'autant plus établie à la lecture du paragraphe relatif au « *propriétaire en mandat AMI SOLEIL* » aux pages 11 et 12 de la convention.

La convention prévoit un tarif différencié pour les propriétaires non-résidents permanents ayant donné mandat à l'Ami Soleil de louer leur villa à certaines conditions.

Outre que la société L'AMI SOLEIL n'est pas partie à la convention, ce système crée une différence de traitement entre les propriétaires ayant donné mandat et ceux qui ne l'auraient pas fait... au bénéfice d'un tiers.

Il apparaît de surcroît que les dirigeants de la société L'AMI SOLEIL sont les mêmes que la société TGA... si bien que ce tarif préférentiel, sous couvert d'un avantage financier pour les propriétaires donnant mandat, n'est donc rien d'autre qu'un avantage donné à un tiers, qui profitera à ses dirigeants...

La lecture de cette convention montre en réalité un déséquilibre important des obligations de chaque partie, au bénéfice évident de la société TGA.

En effet par sa signature les membres de l'ASL s'engagent à investir lourdement dans des espaces ludiques qui n'appartiennent pas à l'ASL, à participer à ses frais d'exploitation tout en devant encore payer pour accéder à ces mêmes infrastructures...

Cette sensation est renforcée à la lecture de la newsletter 24/25 n°2 puisqu'il y est mentionné que :

- « *la clause de l'accès pour tous était incontournable pour TGA. C'était à prendre ou à laisser* » (page 5)
- « *directement, TGA nous informe de sa volonté de transformer le système de % actuel par un montant forfaitaire payable par tous pour « Accès » aux espaces ludiques. Ce changement est NON négociable* »

Cette sensation de déséquilibre manifeste est encore plus renforcée lorsque l'on sait que la société TGA n'est propriétaire que des parcelles BD 183 et BD 652 à savoir des deux piscines uniquement et non des autres installations sur lesquelles elle propose de réaliser une partie des travaux.

Or la convention établie par la société TGA mentionne que :

« TGA est propriétaire des infrastructures de loisirs (aquatiques et ludiques) au sein du Domaine "LesTamaris - Les portes du Soleil", à Portiragnes-Plage. »

Si bien que de facto, l'ASL investirait dans des structures n'appartenant pas à son cocontractant...

Il apparaît en conséquence que la convention envisagée avec la société TGA pose difficultés et qu'elle tend même à violer les statuts de l'ASL LES TAMARIS & LES PORTES DU SOLEIL.

Mes mandants sollicitent donc que la signature de cette convention soit ajournée lors de l'assemblée générale à intervenir, afin de permettre une modification de nombreux de ses points.

A défaut, et en cas de vote de cette convention, je vous indique avoir d'ores et déjà reçu mandat de saisir le Tribunal judiciaire pour faire annuler ce dernier.

Je vous rappelle que conformément à mes règles déontologiques, vous pouvez porter la présente à votre Avocat habituel qui ne manquera pas de se mettre en rapport avec moi.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma considération distinguée.

Alexandre GAVEN

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'AG', written over a faint circular stamp.