

Les Tamaris et Les Portes du Soleil

Association Syndicale Libre

Avenue des mûriers, 2 , boîte 82

34420 Portiragnes – Plage

FRANCE

Thau Immobilier

Syndic de Copropriétés – Locations – Transactions

SARL au capital de 8.000 €

Résidence « Méditerranée Thermal » 40 Avenue Raoul Bonnacaze

34540 BALARUC LES BAINS

Tél. 04.67.53.62.40. Portable. 06.09.11.51.56. Télécopie. 04.67.80.30.26.

Site : www.thau-immo.fr Email : thau.immo@orange.fr

BALARUC LES BAINS le 05/10/2009

CONVOCATION

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « LES TAMARIS ET LES PORTES DU SOLEIL »
34420 PORTIRAGNES PLAGE

Nous vous invitons à assister à la prochaine assemblée générale des propriétaires de vos résidences qui se tiendra le **mardi 3 novembre 2009 à 9 H 30 à la Salle Polyvalente de PORTIRAGNES (Village), Boulevard Frédéric Mistral.**

ORDRE DU JOUR :

1. Accueil
2. Désignation d'un secrétaire de séance
3. Contrôle des présences
4. Désignation de 6 scrutateurs.
5. Approbation du PV de l'A.G. du 24/04/2009
6. RAPPORT DES ACTIVITES
7. Approbation des comptes 2008-2009
8. Décharge aux administrateurs
9. Placement de portails de sécurité
10. Portillon(s) sécurisé(s)
11. Constitution d'un fonds de réserve 50€/habitation
12. Approbation du budget prévisionnel 2009-2010
13. Confirmation du mandat de poursuivre en recouvrement
14. Constitution suppléance
15. VOTE
16. Questions et réponses
17. Résultat des votes

Comptant sur votre présence.

Nous vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments distingués et dévoués.

Jean-Claude OLIO
Président

Bernard PELICIER
Syndic

Le mot du Président

Madame, Monsieur, Chers Propriétaires,

Après dix mois d'activité du Conseil Syndical, l'heure des bilans a sonné et il n'est rien de plus normal que de vous faire rapport sur le travail qui a été effectué par toute notre équipe.

Vous vous souviendrez certainement qu'en début de mandat, je vous ai fait part, dans ma première note, des objectifs tracés en priorité par le nouveau Conseil.

Pour mener à bien la mission que vous nous avez confiée, sachez que toute l'équipe a mis les bouchées doubles et a enclenché le turbo pour déblayer un terrain miné de toute part.

La cinquantaine de réunions et les quelques quatre mille heures de travail consacrées à la gestion de nos domaines n'ont pas accablé ni découragé notre équipage.

Les buts avoués dans notre programmation, au-delà des embûches de tous genres rencontrées, a fait la part belle aux succès de certaines de nos initiatives et actions que ça soit au point de vue de l'information, de la chasse aux gaspis, de la sécurité, de la propreté et du suivi de la correspondance reçue.

Force nous a été de constater que les échanges de correspondances les plus virulentes provenaient, dans la majorité des cas, de propriétaires en dette vis-à-vis de l'ASL ou de ceux qui sont systématiquement opposés à tout ce qui peut faire progresser la machine. Heureusement, ils ne sont pas très nombreux et représentent à peine 2% des 458 e-mails d'encouragements ou de félicitations reçus. Merci à tous ceux qui ont compris que nous oeuvrions dans l'intérêt de tous.

Le travail à effectuer est encore immense et tout, faute de temps, n'a pas pu être réalisé comme nous le souhaitons. C'est la raison pour laquelle j'ai estimé qu'une appréciation écrite de votre part, sur les points importants de notre programme, nous sera très utile pour reconstruire un avenir encore meilleur. A cet effet, vous trouverez, en attaché, un questionnaire d'évaluations que je vous demanderai de bien vouloir remplir et nous renvoyer sous forme de courrier électronique ou postal avant le 1er novembre 2009. Votre avis, à nos yeux, est d'une grande importance.

Le prochain exercice se prépare et se construit dès maintenant. Vous trouverez donc, en annexe de la présente, le rapport de la saison qui s'est terminée le 30 septembre dernier ainsi que l'ordre du jour de notre prochaine Assemblée Générale du 3 novembre prochain.

La facturation de l'eau pour 2008-2009 est également jointe à ce courrier. Il n'y a pas de petites économies...

Je vous en souhaite bonne réception et dans l'attente du plaisir de vous rencontrer, veuillez croire, Madame, Monsieur, Chers Propriétaires, à l'assurance de mes salutations les plus cordiales.

Jean-Claude Olio.

Président du Conseil d'Administration.

RAPPORTS D'ACTIVITES.

Il est de toute évidence que cette petite note n'a pour but que de vous informer brièvement des tâches effectuées par notre équipe et que le détail complet sera commenté lors de l'assemblée générale mais elle documentera tous ceux d'entre-vous qui n'auront pas la possibilité d'y participer.

Prestations de services.

Nous ne pouvons que nous montrer satisfaits des prestations de l'adjudicataire qui avait en charge la propreté et l'entretien des domaines ainsi que le ramassage des ordures ménagères.

Tout n'est pas encore parfait mais nous y travaillons.

Eaux communes.

Vous n'êtes pas sans savoir combien nos amis Freddy Derbaix et Charles Leblanc ont pris à cœur et se sont démenés pour tirer au clair cet épineux problème qui a suscité beaucoup de commentaires de tout genre.

Nos deux compères ont terminé leurs travaux et siffleront, par les renseignements qu'ils vous donneront, la suite et fin de l'inondation.

Sécurité.

De l'avis de tous ceux qui étaient présents, dans les domaines lors des mois de juillet et août, le service de gardiennage qui a officié a donné entière satisfaction même s'il n'a pu empêcher six maisons d'être cambriolées et le vol de cinq vélos. Il a par contre fait échouer huit intrusions dans les maisons et a récupéré, en immobilisant les voleurs, quatre vélos et une vingtaine d'objets divers tels que bracelets de piscine, badge d'accès aux entrées, gsm, etc...

Il a aussi fait respecter le règlement d'ordre intérieur en matière de parking, de nuisances sonores et le maintien de l'ordre.

Début août, sous les conseils des services de gardiennage, de la Gendarmerie et des équipes de CRS qui sillonnaient nos domaines nous avons été contraints de procéder à la fermeture des portillons donnant accès vers l'extérieur sur les voies rapides à l'exception de celui débouchant sur la majorité des magasins de la station.

En août, quatre maisons, à proximité de ce seul portail resté ouvert de 6h à 23h, ont été cambriolées.

Les Tamaris et Les Portes du Soleil

Association Syndicale Libre

Avenue des mûriers, 2 , boîte 82

34420 Portiragnes – Plage

FRANCE

Différentes alternatives vous seront proposées. Il vous appartiendra de vous prononcer sur l'une d'elles.

Recouvrement des charges non payées.

Si certains propriétaires, depuis notre entrée en fonction, se sont acquittés des montants dont ils étaient redevables, il n'est pas moins vrai que certains et toujours les mêmes se font tirer l'oreille et ne veulent pas comprendre, qu'en ne payant pas les montants dont ils sont redevables, ils mettent en péril le bon fonctionnement de la trésorerie de notre association.

Maître Garcia a été chargée d'assigner tous ces retardataires qui représentent à eux tous une dette de +/- 100.000 euros.

Rétrocession des parties communes.

L'examen des différentes composantes suit son cours et sommes dans l'attente de la prochaine convocation de Monsieur l'Expert Pelletier.

Il va sans dire que nous ne manquerons pas de vous tenir au courant de ce volumineux dossier auquel nous avons prêté toute l'importance qu'il mérite.

Réserve de suppléants.

Les statuts précédents à ceux votés en avril dernier ne prévoyant pas cette opportunité nous étions donc en droit de procéder à un appel à candidatures. Par démocratie et respect vis à vis des non élus des dernières élections, le Conseil d'Administration a décidé de constituer cette réserve par ces propriétaires candidats qui n'ont pas obtenus le nombre de voix suffisant pour siéger directement au sein du nouveau Conseil.

Il vous sera donc demandé, lors de l'assemblée générale, de ratifier leur nomination en qualité de suppléant.

Situation Madame Pajot.

Madame Pajot absente, depuis mai dernier pour cause de maladie, vient d'être jugée, par la Médecine du Travail, inapte pour les prestations qu'elle effectuait au sein de notre ASL.

Vu le peu de travail qu'elle avait à assurer, les membres du Conseil, résidents à l'année, ont pallié avantageusement à son absence.

Les Tamaris et Les Portes du Soleil

Association Syndicale Libre

Avenue des mûriers, 2 , boîte 82

34420 Portiragnes – Plage

FRANCE

Elle ne sera donc pas remplacée et nous diminuerons considérablement ainsi ce type de charge de fonctionnement.

Budget.

En ne payant que 468,26€ de charges pour l'année qui vient de s'écouler, nous supposons que vous aurez compris que nous avons géré, au mieux des intérêts de tous, les tâches que vous nous aviez confiées et avons ainsi respecté le budget prévisionnel annoncé et voté en avril dernier.

Evénements divers.

Eu égard aux nombreuses marques de contentement des propriétaires et des participants, il n'est nullement utopique d'affirmer que tant la Chasse aux œufs, le concours de pétanque et la brocante furent un véritable succès.

Nicole Vandebroek nous concocte déjà les manifestations et événements pour la prochaine saison.

Connexion à Internet.

Après plusieurs réunions avec le groupe Azurys, nous étions parvenus à obtenir des prix très avantageux mais liés à la condition d'être au moins 300 à être preneurs du raccordement.

A ce jour, nous sommes à peine une centaine.

Nous voudrions, encore une fois, sensibiliser tous ceux d'entre-vous qui louent leur maison par un intermédiaire ou en direct en leur signalant que, suivant l'avis des Tours Opérateurs, pour les saisons à venir les logements de vacances tels les nôtres, non équipés à une connexion à Internet, seront délaissées par les locataires.

Si vous avez oublié de vous inscrire ou si cela vous est sorti de la tête il vous en est encore possible de vous manifester jusqu'au 1^{er} décembre, date limite du recensement et de la décision à prendre.

Voici en quelques lignes, Madame, Monsieur, Chers propriétaires, un bref aperçu des points les plus importants qui seront débattus, sans retenue, lors de notre prochaine assemblée générale du 3 novembre prochain.

Pour le Conseil Syndical,

Jean-Claude Olio.

Président.

MODE D'EMPLOI POUR LE BULLETIN DE VOTE

Lors de l'Assemblée Générale du 3 novembre 2009, vous serez amené à vous exprimer sur les points à l'ordre du jour qui feront l'objet d'un vote.

- **Si vous êtes présents, aucun problème, car après avoir entendu en cours de séance les explications qui pourront éclairer votre choix, vous remplirez et remettrez un bulletin de vote qui identifie votre lot.**

- **Si vous ne pouvez pas être présents,**
 - **et que vous souhaitez confier votre bulletin de vote (*dûment complété avec nom, l'identification du lot et signature*) à la discrétion d'un mandataire, et à votre choix ,**
 - *soit vous renvoyer le bulletin de vote au président de séance par la poste à l'adresse de l'ASL mentionnée ci-dessus que vous posterez avant le 22 octobre 2009, le cachet de la poste faisant fois.*

 - *soit vous renvoyer une copie électronique du bulletin sur lequel vous vous êtes identifiés à l'adresse courrielle de l'ASL asltps.portiragnes@gmail.com à réaliser avant le 1er novembre 2009. Vos bulletins seront imprimés avant l'A.G..*

 - *soit vous mentionnez le nom du mandataire (un membre de l'ASL) auquel vous remettez votre bulletin;*

Nous vous serions gré de compléter également l'enquête de satisfaction au dos du bulletin de vote, et si vous le souhaitez, définir les tâches que vous confieriez à un concierge si plus tard, il devait être décidé de s'adjoindre ce type de service.

N'oubliez pas non plus que votre facture individuelle d'eau est jointe au présent envoi postal et qu'elle est payable sous quinzaine¹. Une communication électronique de la facture est envisagée pour les personnes qui choisiraient de ne pas recevoir la convocation par A.R.

¹ Il s'agit exclusivement de votre consommation personnelle, sans eau commune.

BUDGET PREVISIONNEL 2009-2010 et dépenses 2008-2009

DESCRIPTION	BUDGET	Dépenses	BUDGET	Dépenses	BUDGET	Dépenses
périodes	2009 à 2010	2008 à 2009	2008 à 2009	2007 à 2008	2007 à 2008	2006 à 2007
ENTRETIEN DU DOMAINE						
Electricité commune EDF (*)	10 000	15 395	10 000	7 985	9 500	8 621
Espace verts	35 000	42 252	35 000	23 322	25 000	23 322
Ramassage ordures	85 000	75 746	85 000	76 532	77 000	75 551
Réparation entretien sécurité hygiène	50 000	16 439	84 500	79 552	100 000	114 372
Curage canalisations	10 000	10 102	10 000			
Contrat entretien barrières	4 000	2 629	4 000			
Fournitures pour entretien matériel	4 000	1 994				
	194 000	162 563	228 500	187 391	211 500	221 866
FRAIS DE PERSONNEL						
Honoraires administrateur judiciaire (***)	0	45 402	0	159 288	170 000	162 731
Honoraires Syndic	55 000	41 667	50 000			
prestations spéciales à forfait	10 000	10 793	10 000			
Gardiennage (saison) (*)	45 000	82 077	45 000			
Salaires / charges sociale employé (*)	20 000	16 571	20 000	18 971	12 500	11 214
Concierge	0		25 000			
	130 000	196 508	150 000	178 259	182 500	173 945
FRAIS DU SECRETARIAT						
Fournitures, consommables	750	456	150			
Autres fournitures, manifestations	2 000	1 790	5 000			
PS/M06 assurance, électricité,...	2 200	1 456	500			
Location maison	7 200	7 200	7 200	9 767	10 000	9 508
Prestations informatiques / matériel ASL (***)	2 500	13 751	2 500	21 767	22 000	21 767
Téléphonie et internet ADSL	6 500	6 329	500			
frais de mutation, consult. banque		235				
Frais postaux, convocation AG ...	11 000	25 033				
Frais administratifs courriers convocation AG	6 000	4 517	30 000	18 579	30 000	30 318
	38 150	60 767	45 850	50 113	62 000	61 593
FRAIS ASL						
Assurances protection juridique	750		1 500	1 218	750	669
Frais de fonctionnement du conseil syndical	10 000	4 901	5 000			
Location matériel salle pour AG	2 000	1 172	4 000			
	12 750	6 073	10 500	1 218	750	669
FRAIS DE JUSTICE (**)						
	25 000	36 892	25 000	39 091	100 000	0
DEPENSES RECUPERABLES						
prestations particulières, dégâts à rembourser		-13 851				
Total	399 900	448 951	459 850	456 072	556 750	458 073
PAR UNITE (790 lots)	506	568	582	577	705	580
comprend des dépenses d'exercices antérieurs de 2005 à 2007 (*), reportées (**) ou imputables au syndic (***)						
		130 119				
(*) frais de gardiennage (2005-2006)	41 324		(**) frais judiciaires reportés (2007-2008)			18 892
(*) frais de personnel (2005-2006)	4 993					
(*) frais d'électricité (2007-2008)	7 482		(***) honoraires du Syndic judiciaire 2 mois!!!			45 402
(*) frais de canalisation (2007-2008)	844		(***) informatique du Syndic judiciaire 2 mois!!!			11 183

Distribution de l'eau						
Alimentation en eau (cout total Lyonnaise)	122 500		120 000	118 129		116 524
Abonnement compteurs Lyonnaise des eaux	22 000		20 000	19 896		
Prestations Auximetra OCEA	25 000		25 000	23 282		
Total	169 500	164 941	165 000	161 307	0	116 524
PAR UNITE (790 lots)	215	209	209	204	0	147

BULLETIN DE VOTE DE :

identification du lot (domaine, groupe, n°) _____

propriétaire(s) _____

biffer les mentions inutiles (*):

18. Je serai personnellement présent à l'A.G. Du 03/11/2009 ()*

19. Je donne mandat au président de séance de me représenter et transmets ce formulaire à l'adresse de l'ASL par courrier postal ()*

20. Je donne mandat au président de séance de me représenter et transmets une copie numérisée (scanner) de ce formulaire dûment signé à l'adresse courrielle (email) de l'ASL asltps.portiragnes@gmail.com ()*

21. Je donne mandat à , membre de l'ASL et propriétaire du lot de me représenter. ()*

signature

		Pour	Contre	Abstention
1	Approbation du PV de l'A.G. 10.04.2009.			
2	Approbation des comptes 2008-2009			
3	Décharge aux administrateurs			
4	Placement de 2 portails de sécurité (60.000 € soit 75,95 €/lot)			
5	Sécurisation des portillons (22.000 € soit 28,48€/lot)			
6	Constitution d'un fonds de réserve (39.500 € soit 50€/lot)			
7	Ratification d'une réserve de suppléants (non élus du 10.04.2009)			
8	Approbation du budget prévisionnel 2009-2010			
9	Confirmation du mandat de poursuivre en recouvrement			

Les Tamaris et Les Portes du Soleil

Association Syndicale Libre

Avenue des mûriers, 2 , boîte 82

34420 Portiragnes – Plage

FRANCE

- **RELEVÉ DES SITUATIONS DÉBITRICES (IMPAYÉ S) DANS LA COMPTABILITÉ DE L'ASL AU 30/09/2009 (date de fin d'exercice)**

-----> **transmis par courrier postal**

- **VOTRE SITUATION PERSONNELLE DANS LA COMPTABILITÉ DE L'ASL AU 30/09/2009 (date de fin d'exercice)**

-----> **transmis par courrier postal**

- **LES CONSOMMATIONS D'EAU DE VOTRE HABITATION de juin 2008 à juin 2009 ÉTABLIES PAR OCEA (AUXIMÉTRA)²**

-----> **transmis par courrier postal**

2 Il n'y a pas de facturation d'eau commune.

Les Tamaris et Les Portes du Soleil

Association Syndicale Libre

Avenue des mûriers, 2 , boîte 82

34420 Portiragnes – Plage

FRANCE

ENQUETE DE SATISFACTION

BULLETIN D'APPRECIATIONS

Domaine:

Maison:

Nom:

	Quotation (cocher « X » dans l'une des colonnes)	sans avis	mauvais	médiocre	bon	très bon	excellent
1	Les informations générales via le site.						
2	Les bulletins d'information						
3	Les facturations						
4	La propreté des domaines.						
5	Le service de gardiennage (juillet-août)						
6	L'entretien des espaces verts.						
7	Le service ramassage des ordures ménagères.						
8	Le suivi de la correspondance.						
9	Les jours et heures de permanence.						
10	Le travail effectué par le Conseil Syndical						

S'il devait y avoir un concierge, quelles seraient à votre avis les tâches à remplir :

Merci pour votre avis