

RAPPORT MORAL D'ACTIVITÉS

Votre conseil syndical s'est réuni deux fois en septembre afin de préparer l'assemblée générale de propriétaires qui se déroulera le

Mercredi 28 octobre 2026 à 9 heures à la salle de l'Ardailon à Vias.

Nous renouvelons notre collaboration avec le cabinet de commissaires de justice Lautier – Sylvestre de Narbonne tout en ayant revu certains points d'attention apparus lors de l'AG 25. Vous recevrez votre convocation et votre bulletin de vote directement via le CS, en espérant éviter ainsi les nombreux problèmes rencontrés l'an dernier.

Concrètement, nous vous demandons de privilégier ces deux manières d'exprimer votre vote :

- Si vous êtes empêché, en renvoyant votre bulletin complété :
 - Soit par mail au bureau de commissaires de justice à l'adresse communiquée lors de l'envoi,
 - soit par l'intermédiaire d'une procuration nominative qui sera déposée dans l'urne lors de l'assemblée le 28/10/2026
- Si vous êtes présent, en le déposant personnellement dans l'urne lors de l'assemblée le 28/10/2026.

Il est très important que vous participiez aux votes, surtout en cette année particulière. Outre le vote habituel sur les différentes résolutions, vous devrez élire les membres de votre nouveau conseil syndical.

Cela prouve votre attachement au respect d'une saine et bonne gestion de votre domaine ! Cela nous évite également un travail supplémentaire considérable dans l'envoi postal par recommandé du procès-verbal de l'AG !

Le cabinet Lautier nous signale qu'il ne répond pas aux questions ou aux doléances des propriétaires. Il se contente de gérer la réception des bulletins et de les comptabiliser. Vous trouverez ci-après le rappel des événements de la saison 2025 - 2026. Toutes ces informations nécessaires vous permettront de compléter le bulletin de vote qui reprendra, entre autres, les questions habituelles de validation des comptes et budgets.

Nous vous souhaitons bonne lecture et restons à votre entière disposition pour répondre à vos éventuelles questions.

1. Le bilan de l'exercice 2025 - 2026

Le budget de l'exercice 25/26 fut établi dans un contexte particulier où un projet global d'amélioration via H26 était soumis au vote de l'AGO 25. Il n'était pas pertinent d'inclure de nouveaux travaux dans le budget de cette année 25/26 sans connaître le résultat sur H26.

Par prudence, nous avons quand même renouvelé les mêmes montants que l'année précédente pour la plupart des postes importants (par exemple 35 000 pour travaux). En l'absence de sinistres importants, notamment d'affaissements de chaussées, le résultat de notre exercice s'élève à 45 546 €.

Après l'analyse des besoins, le conseil syndical propose d'affecter 45 000 € en réserve pour de futurs travaux. Nous reviendrons sur cette proposition dans la rubrique consacrée au budget.

Si vous constatez que vos dépenses mensuelles privées augmentent en raison d'un contexte inflationniste, il en va de même pour nos fournitures et certaines prestations non contractuelles. Nous multiplions nos efforts pour limiter les coûts. Nous poursuivons une politique ferme et systématique de recouvrement envers les mauvais payeurs sur base des décisions répétées lors des assemblées générales précédentes.

Ce résultat est le fruit d'une gestion quotidienne et rigoureuse de notre Président-trésorier, Monsieur Hastir, bien aidé en cela par les membres du Conseil Syndical et d'autres bénévoles.

Petit rappel à ceux qui s'étonnent de l'ampleur de notre trésorerie : nous devons assumer trois à quatre mois de fonctionnement sur fonds propres avant les rentrées consécutives à l'appel de fonds. Cela représente un montant proche de 400 000 €.

Grâce à la hausse durable des taux, nous avons opté pour le placement à court terme de nos liquidités. Les intérêts ainsi récoltés, à savoir environ 17 500 €, permettent de payer intégralement ceux de notre emprunt et de dégager une marge certaine. Une trésorerie bien gérée peut donc également contribuer aux résultats de l'ASL.

À propos de la fourniture d'eau, la société SUEZ a résilié sans préavis les contrats de fournitures. Ils ont été repris par la société AGATHEO.

La **Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée** a en effet choisi de confier, à partir du 3 juillet 2026, la gestion des services publics d'Eau Potable et d'Assainissement Collectif de votre commune à un nouveau délégataire : **Agatheo**. Créée spécifiquement pour le nouveau contrat, **Agatheo** est une société commune de Suez et de la Caisse des Dépôts et Consignations – Banque des Territoires.

Cela a impacté notre trésorerie vu le remboursement des acomptes versés à Suez. Nous sommes dans l'attente des directives de cette nouvelle société.

Les contrats de fournitures d'internet et de ramassage des déchets venant à échéance, le conseil syndical a négocié avec ses partenaires actuels, compte tenu du niveau de satisfaction globalement constaté. Le contrat déchets a été reconduit aux mêmes conditions pour 3 ans.

Quant à celui de fourniture d'internet, il a été légèrement majoré de 2 €/mois/propriétaire, soit 15 €. En contrepartie, la société Prem's nous garantit, entre autres, une plus grande fluidité de la navigation et va procéder à une augmentation du débit de connexion.

À titre de comparaison, une simple box internet proposée individuellement par un opérateur coûte généralement bien davantage. Rappelons aussi qu'aucun opérateur traditionnel n'a accepté d'installer la fibre dans les domaines.

Parallèlement, il est important de rappeler que nos routeurs (le boîtier équipé de quatre antennes) intègrent une puce Wi-Fi dont les performances diminuent progressivement avec les années. Cette perte d'efficacité peut expliquer certains problèmes de connexion rencontrés par les propriétaires.

C'est pourquoi Prem's propose, pour les personnes intéressées, le remplacement de leur routeur afin de profiter pleinement de l'augmentation de débit.

Pour faciliter le regroupement des demandes, Prem's a mis en place un formulaire d'inscription. Celui-ci permettra à chacun de s'inscrire sur une liste de propriétaires souhaitant changer de routeur, en vue de bénéficier du futur doublement du débit :

<https://tally.so/r/obqage>

Il aidera également Prem's à connaître le nombre de routeurs nécessaires et à regrouper les commandes. Plus le volume de commande sera important, plus il sera possible de négocier un tarif avantageux et de proposer aux propriétaires un routeur au meilleur prix.

Les documents comptables ainsi que les rapports de notre cabinet comptable et les rapports du commissaire aux comptes se trouvent sur notre site sous l'onglet

<https://asltps.eu/informations> puis, AG et 2026

2. Budget 2026 - 2027

En cette année de renouvellement de conseil syndical, le budget ne comporte aucun projet d'ampleur. Les montants habituels ont été simplement reconduits. Le conseil a préféré céder une situation financière saine à ses successeurs plutôt qu'une liste de projets qu'il ne devrait pas organiser. En tenant compte du montant des travaux non effectués en 25/26

(20 000 €) et du résultat reporté (45 000 €), le nouveau C.S. bénéficiera d'une enveloppe de 65 000 € pour concrétiser son programme ou assurer le bon fonctionnement des domaines.

La trésorerie s'établit aujourd'hui à 780 000 €, soit un niveau jamais atteint jusqu'à présent.

La maîtrise des coûts et des dépenses constitue aujourd'hui un enjeu important pour le futur Conseil syndical. Les éléments ci-dessous permettent de situer l'évolution des charges au cours des dernières années.

En 9 ans de gestion par le C.S. actuel, le montant de charges est passé de 1 200 € à un maximum de 1 300 €, avant de revenir à 1 200 €. Si l'on considère une inflation cumulée sur la même période de 21,9 % (source : Institut national de la statistique et des études économiques), les 1 200 € auraient atteint environ 1 463 €.

Cette évolution des charges est à mettre en regard des dépenses engagées et des améliorations réalisées au cours de cette période. Plusieurs affaisements de chaussées ont notamment nécessité des réparations importantes, tandis que la fibre a été installée dans chaque maison.

De nombreuses autres améliorations et opérations d'embellissement ont également été réalisées dans les domaines : plantations de palmiers, travaux de peinture, portail, totems, etc.

Ces éléments constituent le bilan financier et matériel de ces neuf années et permettront à chacun d'apprécier tant le travail réalisé que les orientations proposées pour la prochaine période.

3. Gestion des déchets ménagers

Toujours satisfaits du fonctionnement de notre prestataire de services, la société CLIMELEC de M. Thierry KRISPILL, nous avons prolongé son contrat arrivant à échéance aux mêmes conditions. Nous pouvons nous féliciter de cette prolongation garantissant ainsi la pérennité de ce service d'entretien sensible dans nos domaines.

En revanche, nous devons toujours déplorer le comportement irrespectueux de certains propriétaires et vacanciers.

Nous sommes au regret de constater que la plupart des dépôts clandestins sont réalisés par des propriétaires, bien que certains locataires soient aussi coupables de quelques incivilités. Quand on retrouve autour ou dans les conteneurs un chauffe-eau, des matelas, des portes ou autres parois extérieures ainsi que des déchets verts, il s'agit manifestement d'encombrants que des propriétaires n'ont pas le courage de porter à la déchetterie.

Comme nous le signalons chaque année à ce moment, mais aussi par chaque newsletter, ces comportements nuisent à la collectivité, car l'enlèvement de ces encombrants s'ajoute au contrat de celui des déchets ménagers. Ces factures pour le traitement de ces incivilités sont payées par la collectivité pour le manque de civisme d'une poignée d'entre nous.

Les distributeurs de sacs à crottes sont régulièrement contrôlés. Trop souvent, nous constatons que les distributeurs se vident à une vitesse excessive. Et nous retrouvons nos sacs remplis de déchets ménagers dans les poubelles. Ce type de comportement prouve, une fois de plus, que certains propriétaires respectent peu la vie en communauté. Enfin, nous demandons votre collaboration : si vous constatez qu'un distributeur est vide, veuillez en communiquer le n° à l'adresse courriel suivante : Sac@asltps.eu

4. Gestion des espaces verts

L'entretien des espaces verts reste un poste délicat tant il peut dépendre de différents facteurs, comme des pluies abondantes, des chaleurs précoces ou la combinaison des deux éléments climatiques !

Répondant à un appel du C.S., M. Hughes Van Impe a pris le relais de M. Yan Lieben et continue de maintenir la pression sur notre prestataire de services afin d'obtenir la qualité de finition exigée dans le contrat.

Une énorme majorité de propriétaires a procédé à la taille des haies privatives en temps utiles. La nouvelle organisation des congés scolaires en Fédération Wallonie Bruxelles a sans doute influencé ce constat par une taille plus tardive dans la saison. Quatre ramassages de déchets verts à diverses périodes ont d'ailleurs été organisés pour permettre à une grande majorité d'entre nous d'en profiter.

Néanmoins, nous avons été contraints de faire tailler, aux frais des propriétaires concernés, quelques haies qui entravaient les chaussées au détriment de la sécurité des usagers les plus faibles, principalement aux carrefours et aux lieux de passage fortement fréquentés.

Nous vous demandons de veiller à bien ramasser les feuilles sous les haies pour éviter qu'elles ne se retrouvent dans les avaloirs en cas de fortes pluies.

Dernière précision en la matière : les haies doivent être taillées à la hauteur de la bordure et non plusieurs centimètres plus loin. Le respect de cette précision permettra d'éviter des tailles ultérieures.

Un appel sera aussi lancé à la taille des arbres à feuillage caduc pour une taille automnale, évitant ainsi la chute des feuilles et leur glissement dans le réseau d'égouttage. La taille de ces arbres devra impérativement se faire avant novembre.

Théoriquement, l'entretien des bordures de chaque maison incombe à chaque propriétaire concerné. Néanmoins, M. Lieben, entrepreneur de jardins retraité et détenteur des licences adéquates, utilisait une partie de son temps libre à pulvériser les bordures au printemps. Comme il a quitté les domaines, le C.S. met au vote une résolution relative à faire exécuter ce travail par la société Decalque.

Selon leur devis, le passage d'une personne durant 5 jours, et ce, durant 5 périodes de l'année, coûte la somme de **10 500 €**.

À vous de prendre cette décision dans la résolution n° 11 !

5. L'enlèvement des déchets verts

Nous avons commandé à notre prestataire de services deux ramassages de déchets verts : **un le 23 octobre et l'autre le 30 octobre 2026**.

ATTENTION : ce ramassage doit répondre à certaines conditions pour respecter le contrat !

- Il s'agit de taille de **haies**, rassemblées en fagots, en poubelles ou en bags. ○ Le ramassage de troncs d'arbres et de branches volumineuses **n'est pas prévu !**
- Les déchets doivent être déposés sur votre propriété, maximum la veille du ramassage, et **pas sur la voie publique**.
- Le volume doit rester raisonnable ! Nous faisons ici appel à votre bon sens.

Si ces conditions ne sont pas respectées, les déchets ne seront pas ramassés. Dans ce cas, une facturation individuelle sera envoyée aux propriétaires concernés pour l'enlèvement, hors contrat, de leurs déchets verts.

6. Le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)

D'année en année, nous constatons l'émergence de dossiers qui ne sont pas couverts par un point de notre Règlement d'Ordre Intérieur. Ceux-ci sont réglés par le vote de nouvelle résolution en AG.

Si vous êtes nombreux à respecter les règles de la vie en communauté, nous devons déplorer le comportement de certains propriétaires qui n'en font qu'à leur tête, en total mépris pour les autres.

Nous tenons à rappeler ici, comme chaque année, les principales règles qui ne sont pas suivies.

6.1. Le Code de la route, la vitesse et les stationnements sauvages

La vitesse est limitée à 10 km/h toute l'année et pour tout type de véhicule. Le placement de ralentisseurs a limité les vitesses excessives.

Un propriétaire a même mandaté un avocat pour nous demander comment nous pouvions lui reprocher de rouler trop vite dans l'allée centrale.

Il suffit de rouler « une fois » en dessous des 10 km pour s'en rendre compte ! D'après nos informations, la circulation dans nos domaines est soumise à l'application de la priorité de droite, faute d'une signalisation contraire.

Comme nous l'avons répété à maintes reprises, le stationnement est interdit dans les allées de nos domaines.

Nous devons sans cesse rappeler aux mêmes personnes l'importance de ne pas obstruer le chemin. En cas d'incendie ou de passage d'ambulance, ceci peut avoir des conséquences dramatiques.

Nous demandons également aux propriétaires de faire preuve de compréhension lorsqu'il s'agit de stationnement pendant des travaux ou réparations, surtout en dehors des périodes de vacances.

6.2. Les constructions de murs, colonnes et installation de portiques

Nous vous rappelons la résolution votée en 2019 sur la hauteur des murs le long des chaussées : hauteur de mur maximale 1,50 m, claustra compris. En cas de fort dénivelé par rapport à la route, le conseil syndical peut être interpellé pour des cas exceptionnels !

Nous rappelons également qu'il est interdit de construire sur les plates-bandes longeant la route. Celles-ci restent la propriété de l'ASL depuis la rétrocession et sont destinées au passage des impétrants (eau, électricité, fibre, etc.). Toute construction doit être alignée avec la borne électrique.

6.3. Couleur de façades, châssis, portiques, palissades et abris de jardin

Nous vous informons, une fois de plus, que tout projet doit être déposé au préalable au conseil syndical et que les différentes couleurs autorisées sont disponibles auprès de la cellule technique de l'ASL ainsi que sur son site. Ces couleurs concernent les façades, mais aussi les châssis, les menuiseries, la couleur de tout moyen de clôture, y compris les palissades, les abris de jardins et les portiques.

Nous exhortons chacun à veiller à l'harmonie des domaines, de respecter au mieux les règles dans l'intérêt collectif et l'homogénéité de nos allées tout en préservant la valeur intrinsèque de nos biens.

Pour clôturer ce volet « immobilier », nous rappelons que tout aménagement extérieur de maison doit faire l'objet de l'approbation préalable de l'ASL avant d'être déposé, éventuellement, à la Mairie et à l'Agglo à Agde.

Nous reviendrons ci-dessous sur une résolution relative à l'action de l'ASL contre l'installation sans autorisation de menuiseries bleues.

7. Quelques résolutions pour garantir le respect du ROI

Nous soumettons à nouveau quelques résolutions, certainement pour rappel, visant à respecter le ROI, la vie en communauté ou les délais de paiement lors des appels de fonds.

8. Renouvellement du conseil syndical

Lors de cette AG, et comme tous les 3 ans, vous serez amenés à élire vos représentants au conseil syndical.

Pour rappel, ceux-ci sont élus pour assurer la gestion quotidienne des domaines, tant financière que pragmatique. La collégialité, tant dans son fonctionnement que dans les décisions prises, fut un leitmotiv tout au long de ces 9 ans de gestion du C.S. actuel.

Cette année vous permettra d'élire de nombreux nouveaux propriétaires, vu les départs de MM. Morelle et Godefroid, via la vente de leur maison, et de MM. Hastir et Urbano, qui ont jugé avoir œuvré suffisamment de temps pour l'ASL et qu'il était temps de profiter du bon temps eux aussi.

Seuls, Mme Istace et MM. Habets et Vierset se présenteront à nouveau à vos suffrages.

Vous trouverez la description de chaque candidat en annexe.

Afin de respecter les statuts, le C.S. a élu M. Philippe Hastir comme président jusqu'à l'A.G.

9. Bilan du conseil syndical

C'est l'ensemble du Conseil syndical, y compris les deux membres ayant depuis perdu leur qualité de propriétaire, qui souhaite tirer un bilan très positif de ces neuf années de gestion.

Sa gestion financière s'est notamment attachée à maintenir un niveau de charges stable, malgré l'inflation et l'augmentation de nombreux coûts. La négociation des différents contrats de maintenance a permis de maintenir un niveau de service satisfaisant tout en maîtrisant les coûts d'exploitation. Les différents accidents de voirie ont également été

gérés au mieux, notamment grâce à la collaboration de partenaires et d'entrepreneurs fiables et investis dans la vie de nos domaines.

Après sept années de gestion et un taux de satisfaction moyen lors des votes de 87 %, le Conseil a néanmoins été confronté, au cours de cette dernière période, à des critiques particulièrement sévères concernant sa gestion et ses choix. Ces critiques ont été difficiles à vivre pour l'ensemble des membres du Conseil, qui ont toujours exercé leur mandat bénévolement et avec la volonté d'agir dans l'intérêt des domaines.

Les épisodes H25 et H26 ont par ailleurs engendré une grande déception, compte tenu des deux refus successifs en AG 24 et 25. La vision du Conseil sortant reposait depuis toujours sur l'amélioration de nos domaines de vacances, afin de garantir un cadre de vie agréable à tous les vacanciers, qu'ils soient propriétaires ou locataires, mais également aux rares propriétaires qui y résident à l'année.

Le CS ne reviendra pas sur les raisons, bonnes ou mauvaises, qui ont conduit à ces deux votes négatifs. Il les regrette néanmoins, car nos domaines ont grandement besoin d'un rafraîchissement général. **À suivre donc !**

Le Conseil est fier du travail accompli et regrette également les accusations de manque de transparence formulées dans certains programmes. Tous les renseignements comptables demandés au Conseil ont été communiqués. Les demandes formelles de renseignements complémentaires sont toutefois restées relativement peu nombreuses, y compris lors de la transmission des documents préparatoires à l'AG.

Enfin, nous sommes particulièrement fiers d'avoir composé une équipe homogène et soudée, qui a permis à chacun de traverser des moments parfois difficiles grâce au soutien des autres. Le CS a, pratiquement toujours, parlé d'une seule voix au cours de ces neuf années, quel que soit l'orateur ou le scribe.

Sachez-le : cette aventure a créé des liens d'amitié qui perdureront au-delà des Tamaris.

Les quatre membres sortants souhaitent bonne chance aux sept personnes qui composeront le nouveau Conseil. Car une bonne et saine gestion ne suffit pas à générer une ambiance conviviale... Cette ambiance a tendance à disparaître au fil des mois, et les événements festifs, tels que la fête de Pâques/mai, Halloween ou l'apéro des proprios, contribuent à la maintenir.

Nous rappelons que nous sommes tous des bénévoles qui avons accepté volontairement d'investir une partie de notre temps libre pour assurer le bon fonctionnement et la gestion de nos domaines.

Nous tenons à remercier chaleureusement celles et ceux qui aident le Conseil sans mandat officiel. Leur soutien est précieux et fondamental. Sans eux, la vie dans nos domaines serait sans doute moins agréable, mais aussi bien plus coûteuse.

Nous terminerons ce point en remerciant les conjoints des membres du Conseil syndical pour leur soutien sans faille. Ils doivent eux aussi faire preuve, parfois, de beaucoup de patience.

10. Vivre ensemble dans nos domaines

Avec la modification du rythme scolaire en Communauté française de Belgique, la traditionnelle chasse aux œufs s'est transformée, cette année, en chasse au trésor lors de la première semaine de mai 2026. Néanmoins, tous les enfants présents ont reçu leurs œufs lors des congés de Pâques.

Le conseil syndical s'est rallié à certains propriétaires dans l'organisation d'un défilé lors de la fête d'Halloween. Madame Bénédicte Istace a revêtu son costume de sorcière pour emmener un long cortège de petits (et grands) fantômes avides de bonbons tout au long des propriétaires participants. Celui-ci s'est terminé autour d'une soupe à la grimace, appréciée par tous ces personnages terrifiants.

Comme nous en avons pris la bonne habitude, nous pourrions organiser à nouveau l'apéro des propriétaires à la fin de notre AG le 28 octobre 2026. Nous espérons que celui-ci se déroulera dans une atmosphère bienveillante malgré le contexte actuel si tendu.

Si les conditions climatiques sont clémentes, celui-ci se déroulera sur l'esplanade du bar des Tamaris. Autrement, nous resterons à l'Ardillon pour profiter de ce moment de convivialité. Nous donnerons des instructions très claires pour permettre aux derniers arrivés de profiter de l'offre complète de zakouskis ;-).

Celui-ci sera peut-être le dernier si l'on en croit les promesses d'un candidat à l'élection du C.S., tout comme le cortège d'Halloweens et les jeux de printemps.

11. Résolution pour interdire les barbecues à braises

Comme les statuts le permettent, une propriétaire nous demande de soumettre une résolution au vote des propriétaires. Voici une partie de son argumentation : *« Dans un contexte de sécheresse croissante et de vents parfois soutenus, il me semblerait pertinent d'envisager l'interdiction des barbecues à la braise sur l'ensemble du domaine afin d'éviter des incendies provoqués par des braises volatiles. Les propriétaires conserveraient bien entendu des alternatives plus sûres, telles que les barbecues au gaz ou les planchas électriques. »*

Le domaine des Sablons a d'ailleurs déjà pris cette initiative afin de mieux protéger ses résidents et ses infrastructures face au risque incendie. »

Nous vous demandons votre avis dans la résolution 13.

Si vous recevez encore cette newsletter et les invitations par la poste, sachez que cette façon de procéder engendre un coût à l'ASL, sans compter le temps pour mettre sous enveloppe et l'impact écologique de l'impression de centaines de feuilles.

Nous insistons pour organiser tout envoi par mail.

Merci de communiquer votre adresse mail à notre secrétaire à l'adresse secretaire@asltps.eu