

RAPPORT MORAL D'ACTIVITES

Nous le craignons depuis longtemps, c'est maintenant officiel. Il nous sera impossible d'organiser notre assemblée générale de propriétaires en présentiel vu les normes édictées par les conditions sanitaires en vigueur pour contrer la crise covid.

Lors de sa réunion du 16 février 2021, le Conseil Syndical a décidé d'avoir recours à **une consultation écrite** en lieu et place de l'assemblée générale annuelle habituelle afin de ne plus retarder sa tenue dans les circonstances imprévisibles que nous traversons.

Cela signifie que notre assemblée se déroulera sans la présence physique des personnes participant habituellement à l'assemblée générale, comme l'autorise l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 modifiée par l'ordonnance n° 2020-1497 du 2 décembre 2020, s'appliquant aux groupements pour lesquels il n'est normalement pas prévu par la Loi.

Cette formule ne permet pas de poser des questions au préalable ni en temps réel. Nous le regrettons vivement car nous avons l'habitude de jouer la transparence sur toutes les questions ou remarques posées lors de nos assemblées ou bien par courrier.

Nous avons écarté la possibilité d'organiser une AG en vidéoconférence avec 780 participants pouvant intervenir individuellement. La gestion d'une procédure de questionnement, ainsi que la communication des réponses et les remarques que cela susciterait, rendent impossible cette interaction. Nous avons tenté de palier à cet inconvénient en étant le plus complet possible dans nos informations et nos explications, surtout pour les points soumis au vote.

Vous trouverez ci-après le rapport moral d'activités ainsi que les explications comptables sur l'exercice 2019 - 2020 ainsi que les raisons pour lesquelles nous avons sollicité exceptionnellement un appel de fond de 1.300 €.

Vous pourrez prendre connaissance de trois affaires que nous soumettons au vote : deux pour éventuellement lancer des procédures devant les Tribunaux et une pour un projet de construction particulier dans le domaine.

Enfin, nous devons procéder au renouvellement de notre conseil syndical malgré la difficulté de rencontrer les candidats ou d'entendre leurs motivations en séance plénière. Vous trouverez la motivation et les compétences des nouveaux candidats ci-dessous en annexe et sur notre site Internet.

Nous vous présentons un bilan des acquis majeurs de notre conseil sur les 3 dernières années. Les administrateurs actuels espèrent à nouveau recueillir vos votes afin de poursuivre leur action au profit de nos domaines et de la collectivité.

Vu le contexte particulier, nous envisageons de proposer lors d'un prochain vote une formule qui permettra de prolonger le mandat de quelques mois pour arriver à une échéance finale en novembre 2024. De cette manière, le terme sera donc de minimum trois ans pour chacun des nouveaux élus.

ATTENTION : vu la consultation uniquement par écrit, **il est indispensable de renvoyer vos bulletins signés et complétés** au cabinet d'huissiers.

Si vous ne le renvoyez pas, vous serez considérés comme absent à l'AG et vous serez pénalisé des 20€ pour effectuer l'envoi recommandé.

1. Le bilan de l'exercice 2019 – 2020

Nous avons poursuivi une politique de rationalisation des dépenses mais nous avons à nouveau été victime d'un affaissement de chaussée en juin dernier. Celui-ci va une fois de plus amputer notre résultat d'un montant conséquent.

Comme nous avons pris l'engagement d'inclure l'abonnement Internet dans les charges sans en augmenter le montant, cette somme de quelques 123.000 € (13€ X 12 mois X 780 lots) impacte inévitablement le résultat final à la baisse.

Nous poursuivons une politique agressive et sans concession envers les mauvais payeurs sur base des décisions répétées lors des assemblées générales précédentes. A ce jour, le dernier dossier a été plaidé au Tribunal de Béziers en fin février 2021. Hormis cet ancien dossier, le niveau de contentieux à la fin de l'exercice était proche de ZERO !

Ce résultat est le fruit d'une gestion quotidienne et rigoureuse de notre trésorier, M. HASTIR et de notre responsable technique, M. MORELLE, aidés en cela par les membres du Conseil Syndical et d'autres bénévoles.

Nous rappelons, à toutes fins utiles, les sanctions appliquées aux mauvais payeurs après rappel et mise en demeure :

- Accès unique par l'entrée principale de son domaine (plus d'accès aux portes périphériques et à l'autre entrée principale)
- Aucun accès aux espaces ludiques
- Limitation de la fourniture d'internet (2Mbps en download et 0,5 en upload ce qui permet uniquement l'envoi et la réception de mails)

Nous recevons régulièrement des demandes d'envoi de factures ou de notes d'informations par courrier alors que les propriétaires concernés possèdent une adresse mail active. Ceci représente des coûts supplémentaires. Nous vous proposons d'appliquer une tarification à ces cas précis par le biais de la résolution N° 6.

A ceux qui s'étonnent de l'ampleur de notre trésorerie, nous répondons que nous devons assumer trois mois de fonctionnement sur fonds propres avant l'appel de fonds. Cela représente globalement +/- 300.000 €. De plus, notre solidité financière nous permettrait de supporter de lourdes charges inattendues.

Pour clôturer ce chapitre financier, nous vous rappelons que nous avons installé un appareil lecteur de cartes bancaires à la Maison des Propriétaires. Nous vous invitons à vous munir de votre carte bancaire lors de chaque passage à la permanence. Nous voulons supprimer à court terme l'usage de chèques. Merci d'en tenir compte car cela facilite grandement notre gestion de trésorerie.

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 Documents / AG / 2020

2. Les négociations pour la reprise des espaces ludiques

Lors de l'AG de 2019, vous avez mandaté le conseil syndical pour entamer des discussions en vue de la reprise des espaces ludiques de nos domaines.

Comme nous l'avions annoncé, nous avons fait appel à volontaires pour étoffer la réflexion sur les sujets suivants :

- Gestion des piscines (accès, bracelets, % pour les locataires, etc, etc)
- Gestion des locations saisonnières (service à poursuivre, nettoyage, stabilité des prix, etc, etc)
- Rentabilité de l'exploitation ou comment articuler une activité commerciale avec notre ASL ? Légal ? Qui pour gérer ???
- Coût global acceptable de charges annuelles

Nous avons rapidement rassemblé plus de 80 propriétaires lors de deux réunions, une en France et une en Belgique et collecté ainsi une base de travail intéressante pour l'évolution envisagée dans l'exploitation des domaines.

En mai 2020, le groupe Lamy nous a transmis la valorisation estimée du fonds de commerce relatif aux locations saisonnières, à l'exploitation des piscines, aux diverses locations comme les bars et la boulangerie.

A ce moment, nous avons constitué un groupe de dix propriétaires experts qui ont accepté de soutenir le conseil syndical dans ses démarches.

Nous avons éprouvé une première difficulté organisationnelle quand seulement quatre d'entre eux ont accepté de signer la clause de confidentialité qui encadre les négociations. Sans revenir sur les motivations, pertinentes ou pas, il était impossible de partager toutes les informations à notre disposition à l'ensemble du groupe sous peine de paiement d'une amende de 50.000€.

Nous avons toutefois pris l'initiative de rassembler le groupe pour lui exposer la proposition envisagée par le conseil syndical et ses experts, à savoir une proposition à 4.500.000 € émise sur base de notre expertise immobilière, du détail des charges d'exploitation en notre possession et des premières estimations de l'expert piscine.

Ce prix pouvait être couvert par une augmentation acceptable de charges aux alentours de 1.500 € tout compris ! Si nous savions déjà grâce à l'intervention d'une propriétaire avocate qu'une éventuelle interaction avec une société commerciale gérant les locations serait compliquée à mettre en place juridiquement parlant, nous avons décidé de creuser cette piste ultérieurement. De ce fait, nous ne tenons pas compte de ces rentrées potentielles pour couvrir le montant de 1.500 €.

Les experts-proprétaires ont alors recommandé de ne pas formuler de proposition sans avoir établi un Business Plan (ou BP) concret, de deux types, un BP d'exploitation des piscines (entre autres) et un BP commercial. Nous avons donc décidé de suivre leur recommandation avec les personnes ayant signé la clause de confidentialité.

Il est inutile ici de relater les difficultés qui ont surgi à ce moment. Ces réactions, pour la plupart émotionnelles et organisationnelles, ont freiné l'évolution du dossier, alors que la crise sanitaire faisait rage et rendait déjà impossible toute réunion en présentiel.

Finalement, une solution de collaboration a été mise en place avec un propriétaire expert-comptable qui a travaillé de concert avec l'expert-comptable de l'ASL pour définir le business plan d'exploitation. Pour ce faire, l'expert piscine est revenu analyser l'état des 2 piscines et évaluer les frais à court, moyen et long terme pour garder l'outil en bon état.

Parallèlement à ces démarches, nous avons confié au cabinet d'avocats DELOITTE l'analyse de la constitution d'une société commerciale en parallèle à l'ASL. Celle-ci serait chargée, notamment, d'organiser les locations saisonnières et de gérer les bars et animations.

C'est à la fin de l'été que nous avons été en possession de tous les éléments nous permettant de confirmer la pertinence de notre proposition de mai, à savoir 4.500.000 €.

Quant à lui, le cabinet DELOITTE a conclu aux points suivants :

- L'ASL n'a pas pour but de réaliser des bénéfices et ne dispose pas de la capacité juridique à faire des actes de commerce ;
- L'ASL ne peut pas percevoir de recettes lucratives, ce qui exclut les recettes tirées de la location de ses équipements en vue de leur exploitation commerciale
- L'ASL ne peut pas conclure de mise à disposition gratuite de locaux contre prestations de service sous peine de voir ce contrat converti en contrat locatif par l'administration fiscale.

Comme l'ASL ne peut retirer aucun bénéfice de l'exploitation des domaines, notre offre ne pouvait reposer que sur les infrastructures immobilières. Nous revenions à notre option de départ même si nous avons envisagé une marge de négociation si le groupe TGA le permettait.

Nous avons rencontré les représentants du Groupe Lamy le 22 octobre 2020. Les positions de négociations se sont rapidement révélées inconciliables, l'écart entre l'ASL et le groupe étant considérable, voire abyssal. Si notre offre ne concernait que l'immobilier, le Groupe Lamy maintenait sa position axée sur deux bases : leur expertise immobilière nettement supérieure à la nôtre ainsi que la valorisation totale du fonds de commerce, même si, en réalité, le fonds de commerce des locations, ce sont les propriétaires eux-mêmes !

Notre position, très stable, reposait sur 3 principes :

1. Garder une valeur proche de notre expertise immobilière
2. Garder un montant global de charges annuelles aux alentours de 1.500 €
3. Impossibilité de racheter un fonds de commerce que nous ne pouvons exploiter

Les représentants du Groupe Lamy ont essayé de nous convaincre, lors de deux autres vidéoconférences, du bien-fondé de leurs propositions mais surtout que nous pourrions acquérir les domaines via une augmentation de charges qui tournerait autour de 2.500 € pendant 15 ans, afin de couvrir, notamment, les frais d'emprunt.

Dans ce contexte, nous avons estimé que nous ne pourrions conclure un préaccord satisfaisant pour les propriétaires. Nous avons finalement rompu les négociations et communiqué notre décision lors de la newsletter N° 5 de décembre 2020.

La question vous est posée clairement via la résolution N° 10 :

Confirmez-vous la décision du conseil syndical de mettre fin aux négociations sur les bases suivantes :

1. Payer au groupe Lamy le montant qu'il réclame pour ses équipements immobiliers et son fonds de commerce ;
2. S'engager pour un montant de charges annuelles autour de 2.500 € pour une période de 15 ans afin de couvrir l'emprunt ;
3. Impossibilité d'exercer une activité commerciale et donc de dégager le moindre euro de l'achat du fonds de commerce.

Nous vous demandons via la résolution N° 11 de nous permettre d'analyser les conditions de vente à un intervenant externe en cas d'activation du droit de préemption ou de nouvelles propositions du Groupe Lamy proches des nôtres.

3. Gestion des déchets ménagers

Si nous pouvons être satisfaits du fonctionnement de notre prestataire de services, la société CLIMELEC de M. Thierry KRISPILL, nous devons toujours déplorer le comportement irrespectueux de certains propriétaires.

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 containers un WC, des matelas, des portes ou autres parois extérieures, il s'agit manifestement d'encombrants que des propriétaires n'ont pas le courage de porter à la déchetterie.

Votre Conseil Syndical a pris contact avec la SICTOM afin de trouver des solutions durables pour la propreté des containers face à la réception. Malheureusement, il est difficile de trouver des formules constructives avec cette administration.

4. Gestion des espaces verts

L'année dernière a été particulière vu l'interdiction pour beaucoup d'entre nous de nous rendre dans notre maison en début de saison. Cela a occasionné des situations problématiques à plusieurs niveaux :

- Des haies débordantes qui rendaient dangereuse la circulation des voitures, des cyclistes et des piétons ;
- Les bordures le long des chaussées qui n'étaient pas entretenues par les propriétaires.

Pendant de nombreuses semaines, nous avons laissé le choix de l'entrepreneur aux propriétaires tout en recommandant trois acteurs actifs dans les domaines.

Après avoir observé une longue période d'échange d'informations et de patience et après avoir envoyé plusieurs rappels aux propriétaires concernés, nous avons été contraints de faire tailler, aux frais des propriétaires concernés, quelques haies qui entravaient les chaussées.

Par contre, nous avons décidé de faire nettoyer toutes les bordures individuelles tant les mauvaises herbes de toute nature avaient repris leurs droits le long des chaussées. Cela représente des kilomètres de désherbage et a occasionné un surcoût que nous espérons ne pas devoir renouveler en 2021.

Ceci explique principalement la hausse du poste de l'entretien constaté dans les comptes de cette exercice.

L'entretien des espaces verts est un poste délicat tant il peut dépendre de différents facteurs comme des pluies abondantes ou des chaleurs précoces. Nous tâchons de maintenir le pression sur notre prestataire de services afin d'obtenir la qualité de finition exigée dans le contrat.

Les distributeurs de sacs à crottes sont régulièrement contrôlés en saison. Par contre, nous vous demandons votre collaboration : si vous constatez qu'un distributeur est vide, veuillez en communiquer le n° à l'adresse suivante : Sac@asltps.eu

5. L'enlèvement des déchets verts

Nous avons convenu avec notre prestataire de service deux passages d'enlèvement de déchets verts : un lors de chaque semaine des vacances de Pâques belges, soit du 05 au 18 avril 2021.

Comme la saison estivale passée a été réduite dans son intensité et sa longueur, le conseil et la société CLIMELEC gérant l'enlèvement des déchets ménagers ont convenu que ces ramassages seraient inclus dans le coût habituel de notre contrat poubelles et n'engendreraient donc aucun surcoût à la collectivité cette année.

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 le cas contraire, une facturation individuelle sera envoyée aux propriétaires concernés pour l'enlèvement, hors contrat, de leurs déchets verts.

6. Travaux de l'ASL dans les domaines

6.1 Effondrements de chaussée, borne incendie et divers

En juin 2020, nous avons de nouveau été victimes d'un effondrement de chaussée dans une allée proche de la piscine des Portes du Soleil. Celui-ci s'est produit en prolongement de celui réparé l'année précédente (2019). Dans le même temps, la chaussée s'est également effondrée à l'intersection des deux domaines mais, heureusement, sur une surface moindre.

Nous avons également été contraint de remplacer une borne d'incendie, à la même période.

Nous avons aussi procédé à quelques travaux supplémentaires pour améliorer l'éclairage des derniers coins sombres. Enfin, nous avons placé des minuteries afin de couper l'éclairage public entre minuit et 6 h du matin lors des périodes calmes où l'occupation des domaines est quasi limitée aux résidents. Cet investissement sera rentabilisé en quelques mois d'économie.

6.2 Remplacement du portail des Portes du Soleil

Le portail ouvrant permettant l'entrée « voitures » dans les Portes du Soleil présente depuis de nombreux mois des carences lors de la fermeture, et notamment en période de grand vent.

Après avoir réparé le portique à maintes reprises, celui-ci ne donne plus aucune réelle garantie de fermeture laissant ainsi la possibilité d'entrer aisément dans le domaine.

Le conseil syndical a pris la décision de procéder à son remplacement pour des raisons de sécurité. Afin de garantir un fonctionnement durable, nous avons opté pour un portail coulissant. Son installation engendrera la modification de l'entrée piétonne.

Le déplacement de la borne de sortie (voir point 7) et du totem près de la sortie de la piscine termineront le projet et permettront de diminuer les difficultés d'accès ou les nuisances sonores et lumineuses.

6.3. Dégradations de chaussée le long de l'avenue de la Tour de l'Orb

Nous avons été alertés par les propriétaires des blocs N, Q et Z des Tamaris à propos de l'augmentation des dégradations de nos routes le long de l'Avenue de la Tour de l'Orb. Ces soulèvements de chaussée sont occasionnés en grande majorité par les racines des pins de la Mairie.

Nous avons contacté la Mairie à ce sujet et une expertise a été effectuée par un bureau d'assurances. La responsabilité de la Mairie semble bien évidente à toutes les parties. Il reste à déterminer les montants pris en charge pour la rénovation des routes concernées.

7. Problème de la borne électrique à la sortie des Portes du Soleil

En novembre 2019, une conductrice non propriétaire a embouti la borne électrique à la sortie des Portes du Soleil. Un constat a été rédigé immédiatement avec cette dame qui visitait un propriétaire lors de son accident. Pour corser le tout, la voiture appartenait à une tierce personne toujours étrangère aux domaines.

Comme cette borne concerne plusieurs parties, notamment l'EDF, nous avons enregistré la visite d'une succession d'experts et de contre-experts de plusieurs compagnies différentes.

Quand toutes les parties furent enfin d'accord avec les montants, nous avons appris que la conductrice n'avait plus aucun domicile en France.

A ce jour, la compagnie a été mise en demeure par notre avocate. Nous attendons la réaction de celle-ci pour avancer dans le dossier.

Il nous semble que la prochaine étape soit un passage obligatoire par le Tribunal de Béziers. Nous vous posons la question via la résolution N° 15 afin de pouvoir entamer la procédure judiciaire.

Nous vous tiendrons au courant de l'évolution de cette triste mésaventure.

8. Sécurité

Comme chaque année, nous avons engagé un service de gardiennage pour assurer la sécurité dans nos domaines. Par souci de facilité et de coordination, c'est la même société qui assure ce service pour la société TGA et notre ASL. Les gardiens agissant sous la responsabilité de l'ASL ont souvent dû intervenir en renfort du service couvert par TGA.

La crise Covid et son lot de recommandations, d'interdictions et autres comportements inattendus ont engendré des situations inédites, notamment par la diminution du budget de la sécurité par TGA.

Nous sommes en train de tirer les enseignements de ces tristes expériences pour la mise en place de la saison 2021.

9. Le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) : respect et sanctions

D'année en année, nous constatons l'émergence de dossiers qui ne sont pas couverts par un point de notre Règlement d'Ordre Intérieur.

Nous avons donc décidé de mettre l'été à profit pour revoir le ROI en profondeur et de vous soumettre une version actualisée en novembre prochain.

9.1. La vitesse et les parkings sauvages

La vitesse est limitée à 10 km/h toute l'année et pour tout type de véhicule. Veuillez en tenir compte !

Comme nous l'avons répété à maintes reprises, le parking 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.

9.2. 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 dans 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.).

Nous attirons votre attention sur l'importance de la résolution relative au projet de M. Dos Santos (voir point 14.1 et résolution N° 14). En cas d'accord sur la construction d'un étage à son bungalow, nous serons contraints d'accepter toute autre demande identique.

9.3. Taille des arbres et haies/ arrachage des mauvaises herbes

La crise sanitaire et les interdictions diverses ont empêché de nombreux propriétaires de descendre à Portiragnes avant la saison estivale de 2020 afin de couper leurs haies et de désherber les pourtours de leurs maisons (voir ci-dessus).

Au moment de rédiger ce rapport, nous espérons que nos gouvernements auront assoupli les mesures sanitaires en 2021 afin de nous permettre de regagner notre maison à partir de Pâques.

Nous insistons sur la taille des haies longeant la route car certains carrefours sont excessivement dangereux par manque de visibilité. Certaines haies occasionnent également des griffes sur les voitures passantes. Comme en 2020, nous préviendrons les propriétaires concernés en cas de problèmes.

9.4. Couleur de façades, châssis et portiques

Nous rappelons 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. Ces couleurs concernent les façades, mais aussi les châssis, la couleur de tout moyen de clôture et les portiques.

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

9.5. Travaux dans le domaine

Dans notre ROI, les travaux doivent s'arrêter pour le 15 juin et ne reprendre qu'à partir du 15 septembre afin de respecter le confort des touristes. En 2020, nous avons fait preuve de tolérance en n'intervenant pas avant le 1^{er} juillet.

Il est demandé aux propriétaires de faire veiller au respect de cette mesure avec leurs entrepreneurs respectifs.

10. Vivre ensemble dans nos domaines

Dans ce contexte de crise sanitaire, le conseil syndical a été dans l'impossibilité d'organiser des rassemblements favorisant le vivre ensemble.

Vu le contexte actuel, nous pouvons d'ores et déjà annoncer l'annulation du tournoi de pétanque. Nous tentons de trouver une alternative sécurisante pour organiser la chasse aux œufs.

Nous croisons les doigts pour avoir l'autorisation d'organiser notre prochaine AG en présentiel et d'avoir la possibilité de trinquer à nouveau tous ensemble.

11. Bilan de la saison estivale et préparation de la saison 2021

La crise Covid a bousculé les habitudes comportementales, tant des propriétaires, des touristes que des gestionnaires des domaines.

Les exigences édictées par le gouvernement français, la préfecture et autres ont néanmoins permis l'ouverture des espaces ludiques des domaines pendant la saison estivale.

Nous avons rapidement été avertis par le groupe TGA que la surveillance des piscines serait réduite à un seul garde. Malgré nos remarques préalables, celle-ci n'a été modifiée que dans le courant du mois d'août.

Cette absence de gardien conjuguée à une population beaucoup moins respectueuse des règles en vigueur a mené à des abus de plusieurs types, comme l'entrée aux piscines sans bracelet ou des occupations excessives des jacuzzis et lits de plage et l'absence de distanciation sociale pour n'en citer que quelques-uns.

Vous avez été nombreux à vous plaindre de cette situation par mails ou via les réseaux sociaux. S'il est vrai que l'ASL n'a pas relayé « officiellement » ces dysfonctionnements à la direction de TGA, la direction du site était parfaitement au courant de la situation, soit en le constatant directement, soit par les retours de propriétaires ou bien encore par les remarques verbales des membres du conseil syndical présents sur site.

Si le conseil syndical a décidé en sa séance de septembre d'interpeller la direction de TGA à propos des manquements constatés lors de la saison estivale, il a ensuite décidé de postposer l'envoi de cette lettre pour ne pas nuire à la conclusion des négociations. Cette chronologie a été actée dans les rapports respectifs.

Après la rupture des négociations, le conseil a interpellé TGA en listant les dysfonctionnements remarqués et relayés. Nous avons décidé de suspendre le paiement de la dernière tranche de la convention piscines en attendant un geste de leur part.

A notre grande surprise, TGA a répondu n'avoir reçu aucune plainte dans le courant de l'été et niait l'existence des problèmes soumis. Au contraire, ils nous rapportent un excellent indice de satisfaction de leurs locataires

Le conseil a donc décidé de centraliser les remarques par l'envoi d'un questionnaire transmis à l'ensemble des propriétaires. Ce questionnaire a été rempli par 70 propriétaires, soit quasi 10% ce qui représente une participation importante pour ce genre d'enquête.

Les renseignements recueillis ont confirmé les termes de notre courrier.

En marge de cette évaluation, nous avons été surpris de recevoir le courrier de quatre propriétaires nous accusant de favoriser la délation.

A ceux-ci, nous avons rappelé que, selon la définition des dictionnaires reconnus, un acte de délation est une dénonciation inspirée par des motifs méprisables.

Qu'y a-t-il de méprisable à demander des témoignages sur la qualité des prestations dans un domaines de vacances ? Surtout si de nombreux participants ont fait valoir des manquements ou des critiques sur cette même qualité ?

La réponse est simple et claire : RIEN ! Néanmoins, nous retenons la leçon et nous serons bien plus vigilants lors de la nouvelle saison 2021.

Le conseil syndical a rencontré la direction de TGA et du site en fin février. Nous avons enregistré les améliorations suivantes pour la saison estivale 2021 :

- Présence d'un gardien à l'entrée de chaque piscine ;
- Sécurisation du système des bracelets ;
- Organisation de deux réunions d'évaluation avec la direction en pleine saison ;
- Changement de la société de gardiennage pour TGA avec des critères plus stricts.

Le conseil syndical a donc décidé de libérer le solde de la dernière facture de la convention piscines sur base de ces améliorations !

En marge de cette problématique, nous apprenons que le propriétaire qui avait déjà engagé une action judiciaire contre le groupe Lamy en raison des bruits autour de la piscine des Tamaris et des animations, a renouvelé son action pendant ce dernier été.

Les conséquences d'un premier jugement rendu en référé risquent d'être catastrophiques pour le bon déroulement de cette saison estivale et des suivantes.

En effet, le jugement pourrait contraindre TGA de supprimer purement et simplement tout type d'activités ludiques à la piscine des Tamaris, à savoir :

- L'usage des toboggans
- Les séances de fitness
- Le drink d'accueil
- Les animations de soirées
- L'ouverture du bar

Cette affaire est prise au sérieux par le conseil syndical car cela pourrait occasionner une dépréciation phénoménale de la qualité générale de nos vacances d'été.

Nous vous tiendrons avertis de la suite des événements.

12. Rencontres avec Madame le Maire

Les rencontres avec Madame le Maire ont été rares lors de cette année particulière. Nous avons néanmoins échangé beaucoup d'informations par courriel sur les règles sanitaires et les différents contrôles de police.

13. Deux dossiers à présenter au vote de l'assemblée générale

Cette année, nous proposons deux résolutions relatives à deux dossiers particulièrement sensibles.

13.1. La construction envisagée par M. Manuel DOS SANTOS

Vous trouverez ci-après la lettre intégrale de M. DOS SANTOS à présenter à notre AG.

M. DOS SANTOS, propriétaire du TG07, a l'intention de construire un niveau supplémentaire sur sa maison. Lorsqu'il est venu présenter son projet pour approbation au conseil syndical, nous lui avons proposé de prendre contact avec ses voisins afin de recevoir leur accord.

M. DOS SANTOS a donc contacté ses voisins contigus, et ce dans le respect des règles du RGPD. Il affirme avoir reçu trois accords formels, un refus et une absence de réponse pour le 5^e voisin contacté.

MAIS, en parallèle, le conseil syndical a reçu trois avis, de mitigés à totalement négatifs et deux autres réactions spontanées de propriétaires très proches refusant catégoriquement ledit projet.

Les raisons avancées par les propriétaires pour émettre un avis négatif sont les suivantes :

- Mur aveugle face à sa terrasse ;
- Doute sur la stabilité des bungalows pour accueillir un étage vu la nature du sol ;
- Manque de cohérence dans le quartier ;
- Beaucoup de maisons 3 chambres à vendre dans les domaines ;

Si nous avons accepté de publier la lettre de M. DOS SANTOS « telle quelle », nous ne pouvons accepter les accusations gratuites de déni de démocratie. De plus, nous constatons avec amertume que M. DOS SANTOS ne se soucie guère

de l'avis négatif fourni par le conseil syndical vu qu'il a introduit malgré cela le dossier à la Mairie.

Le vote soumis à l'assemblée générale via la résolution n° 14 n'est pas anodin. Si l'AG donne l'autorisation de construire, cela créera un acte de jurisprudence dans nos domaines. Tout autre projet de ce type serait dès lors autorisé à l'avenir. Il restera juste aux propriétaires voisins, comme dans ce cas-ci d'ailleurs, la possibilité de faire valoir la réserve du droit des tiers, soit un recours contre un droit individuel bafoué, comme par exemple un refus de servitude ou une fenêtre plongeante.

Si la résolution est refusée, cela sera acté dans la prochaine version du ROI et tout projet similaire sera refusé. L'ASL, au nom de tous les propriétaires, poursuivra les éventuels contrevenants sur cette base.

13.2. Soulèvement de chaussée aux Portes du Soleil à cause de racines

Depuis plusieurs mois, nous avons constaté un soulèvement de chaussée le long du mur d'enceinte des Portes du Soleil avec les maisons du Boulevard des Dunes (la route partant de la place du Bicentenaire pour aller vers la place de la Gendarmerie et ses petits commerces).

Cette dégradation est occasionnée par les racines de plusieurs arbres de type peuplier longeant nos domaines. Outre ces dernières nuisances, les feuilles et les chatons perdus lors la floraison ou à l'automne viennent boucher l'avaloir des eaux usées situé à quelques mètres.

Le conseil syndical a usé de tous les moyens possibles pour faire abattre ces arbres mais aussi réparer la chaussée. Nous avons rencontré les propriétaires, nous les avons mis en demeure, nous les avons assignés au Tribunal de Béziers en conciliation, le tout sans aucun résultat.

Par sa lettre recommandée du 14/09/2020, la propriétaire refuse de reconnaître les dégâts et de prendre quelque mesure qui s'impose. Pour être complet, le devis de réparation de la chaussée s'élève à 7.320 €.

Nous vous demandons l'autorisation de porter l'affaire devant le Tribunal de Béziers afin d'obtenir gain de cause via la résolution N°16.

Pour rappel, la Mairie de Portiragnes, saisie d'un problème similaire occasionné par les pins le long de l'avenue de la Tour de l'Orb a mandaté un expert et le problème est en passe d'être résolu.

14. Le bilan de votre conseil syndical

Le conseil syndical a été fortement renouvelé lors de ces trois dernières années. Outre les départs programmés de MM. DUCHENNE, VAN ASBROECK et LIEBEN (mais qui ont continué à aider le nouveau conseil tout au long de son mandat), s'est ajouté la démission de Mme Nicole VANDEBROECK et la décision fort courageuse de M. Serge VAN DER ECKEN qui a laissé sa place d'élu pour le bon fonctionnement de nos domaines.

Dans ce contexte, seuls MM. DERBAIX et HASTIR ont poursuivi l'aventure en compagnie de cinq nouveaux administrateurs, arrivés avec des idées et habitudes assez différentes.

Les différentes tâches ont été redistribuées selon les compétences de chacun. Et la sauce a pris ! Nous avons façonné une véritable équipe soudée, équilibrée et respectueuse de l'opinion de tous.

Nous sommes fiers de pouvoir vous présenter notre bilan général sous la forme d'un petit rappel non exhaustif :

- Gestion de l'installation de la fibre optique dans les domaines ;
- Négociation d'un contrat global d'Internet intégré dans les charges annuelles sans augmentation de celles-ci ;
- Optimisation de la fourniture d'internet pour chaque propriétaire ;
- Installation d'ouverture des portiques à distance ;
- Balance positive des paiements et quasi plus aucun mauvais payeur à la clôture de l'exercice;
- Maintien de notre trésorerie au même niveau qu'en août 2017 malgré deux affaissements de chaussée, la hausse de la facture « Piscines » liée à l'indice de construction et l'intégration de la facture de l'abonnement Internet dans les charges annuelles ;
- Bonne gestion des charges et respect strict des budgets ;
- Renégociations à la baisse de certains contrats d'entretien ;
- Analyse de plus d'une centaine de dossiers de transformations ;
- Suivi quotidien des fuites d'eau dans les maisons ;
- Actions diverses sur l'éclairage (moins de coins sombres, programmeur pour éclairage de nuit)

- Installation des 2 totems ;
- Réalisation de 88 transferts de propriété ;
- Analyse et actualisation de notre portefeuille d'assurances ;
- Règlement à l'amiable des conflits avec Portam et les 7 plaignants ;
- Plus de 30 newsletters d'informations générales ;
- Traitement de plus de mille mails transmis par les propriétaires ;
- Tenue des permanences à la Maison des propriétaires ;
- Nombreuses actions pour améliorer le « vivre ensemble » notamment les apéros post AG, l'armoire aux livres, nombreuses consultations par écrit ou en présentiel, etc ;
- Nombreux contacts avec la Mairie, l'aéroport de Béziers, l'office du Tourisme régional, des sociétés de covoiturage, de panneaux solaires, la Sictom, la gendarmerie et la police municipale, etc.

Il est difficile de lister toutes nos actions au quotidien sans tomber dans une diversité un peu ennuyante tant nous devons parfois faire face à des problématiques inédites ou bien à des courriers particulièrement indigestes.

En marge de vos nombreux encouragements et de la confiance manifestée lors des dernières AG, avec un taux de participation et d'acceptation record, nous sommes également la cible privilégiée d'une toute petite poignée de propriétaires. Certains, via lettre anonyme ou d'autres par des courriers plus courageux mais d'un ton fortement désagréable, nous menacent, nous insultent et critiquent nos décisions et nos actes.

Nous sommes toujours réceptifs à la critique, au dialogue et aux solutions de compromis et nous l'avons prouvé à maintes reprises. Néanmoins, nous sommes toujours très peinés de nous voir traités de voleurs, de profiteurs ou autres délateurs.

Nous sommes conscients que nous ne pouvons plaire à chacun, que nous pouvons commettre des erreurs d'appréciation ou autres, mais il nous semble que cela n'autorise personne à nous insulter de la sorte. Manifestement, certains n'ont pas la même notion de la qualité du « vivre ensemble » qui anime chaque membre du conseil syndical.

Nous restons réceptifs aux conseils et critiques constructives des propriétaires qui ont pris l'habitude de réagir à nos différents courriers, et ceux-là, nous les remercions vivement de leur collaboration.

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

Mais, ce n'est pas une raison pour EXIGER de nous un surservice, ou overservicing, sous prétexte d'urgences qui n'en sont pas ou de caprices mal assumés.

Nous sommes organisés pour traiter les vraies urgences, comme les bouchages, affaissements de chaussée, fuites d'eau ou autres problèmes électriques. Par contre, nous ne sommes absolument pas tenus d'assurer un service de 24h/24, 7 jours/7, pour une liaison Internet défectueuse ou un problème de badge, par exemple.

Ces problèmes doivent être soumis par mail aux personnes compétentes qui les traiteront dans les meilleurs délais. Le mail est le canal le plus efficace pour être assuré d'un traitement rapide.

Vos administrateurs ont le droit, AUSSI, de passer leurs séjours, au calme, avec leur famille sans être dérangés constamment à leur barrière, comme cela devient trop souvent le cas aujourd'hui.

Il existe une très grande solidarité entre tous les membres de votre Conseil Syndical. Il est important de souligner ici, une fois de plus, le dévouement et la qualité de chacun de vos représentants. Nous terminerons ce point par remercier les conjoints des membres du Conseil Syndical pour leur soutien sans faille. Ils doivent aussi faire preuve, parfois, de beaucoup de patience.

Merci à tous pour votre implication.

15. Le renouvellement de votre conseil syndical

Comme prévu dans nos statuts, c'est lors de cette assemblée que nous devons procéder au renouvellement du conseil syndical. La procédure de consultation écrite complique la réalisation de ce moment démocratique.

Vous trouverez en annexe et sur notre site une brève présentation des membres du conseil actuel ainsi que leurs principales attributions. Ceux-ci ont manifesté leur intention de représenter leur candidature à votre suffrage. Nous vous demandons de leur attribuer à nouveau votre confiance.

Néanmoins, quatre candidats ont également posé leur candidature pour intégrer notre conseil. Vous trouverez dans le même document une description plus complète de leurs compétences, de leur motivation et de leur vision pour le domaine.

Vous avez la responsabilité de faire le choix des 7 personnes qui vous représenteront mais qui prendront aussi les rennes des domaines pendant les trois prochaines années.

Dans un contexte d'évolution technologique constante, nous vous recommandons de bien analyser les compétences et les aptitudes de chacun afin de réaliser les tâches complexes de gestion de nos domaines.

16. Moment de recueillement pour nos défunts

Dans l'impossibilité d'honorer nos défunts lors de la traditionnelle minute de silence, nous vous proposons un moment de recueillement individuel en leur souvenir.

17. Remerciements

Nous tenons à remercier tous ceux qui aident le conseil syndical au quotidien par des actions récurrentes, des traductions, des alertes, des dépannages ou d'autres tâches informatiques.

Sans tous ces propriétaires, la vie dans nos domaines serait aussi moins agréable.

Si vous recevez encore cette newsletter et les invitations via 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 via secretaire@asltps.eu