

## **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

**Jeudi 2 novembre 2023 à 9 heures à la salle de l'Ardailon à Vias.**

C'est devenu une habitude maintenant : nous renouvelons notre collaboration avec le cabinet d'huissiers Lautier – Sylvestre de Narbonne. Vous recevrez votre convocation et votre bulletin de vote directement par leur intermédiaire.

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

- Si vous êtes empêché, en renvoyant votre bulletin complété :
  - Soit au bureau d'huissiers à l'adresse communiquée lors de l'envoi par mail,
  - Soit par l'intermédiaire d'une procuration nominative qui sera déposée dans l'urne lors de l'assemblée le 02/11/23
- Si vous êtes présent, en le déposant personnellement dans l'urne lors de l'assemblée le 02/11/23.

Il est très important que vous participiez aux votes. 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 !

Vous trouverez ci-après le rappel des événements de la saison 2022 – 2023. 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.

Cette année correspond au renouvellement de notre Conseil Syndical. Cette élection se déroulera, pour la première fois depuis 2008, sans la candidature de notre vice-président, M. Freddy Derbaix. Après plus de quinze ans de bons et loyaux services au profit de la collectivité, Freddy a décidé de profiter pleinement de sa famille, et principalement, de sa charmante épouse Mathé. Nous le remercions vivement pour cet engagement et lui souhaitons le meilleur pour les années à venir.

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

## **1. Le bilan de l'exercice 2022 – 2023**

Rarement, la rédaction du budget fut aussi difficile à finaliser en septembre 2022, notamment sur l'incertitude du montant définitif des travaux d'égouttage à exécuter dans la rue de la Promenade. Finalement, un emprunt a été sollicité auprès de notre partenaire financier « Crédit Agricole » pour un montant de 270.000 €. Tous ces travaux de voirie ont donc été exécutés selon nos estimations.

Nous avons opté pour un exercice d'austérité sans autre investissement. Grâce à une gestion drastique des dépenses, nous pouvons clôturer l'exercice avec un solde positif de 29.006€. Attention, ceci ne signifie nullement que nous avons surestimé le montant de l'appel de fonds. Nous bénéficions, entre autres, d'une économie d'eau, d'une réduction des honoraires du commissaire aux comptes et du remboursement des sommes avancées par fonds propres et récupérées par l'emprunt contracté.

Une fois de plus, nous signalons que les charges relatives à la fourniture d'internet, soit 156€, sont intégrées dans les charges annuelles afin de bénéficier d'un prix réduit (de 22 à 13€) et ce, jusqu'en 2029.

Nous rappelons également que les charges relatives à la convention « piscines » sont indexées chaque année. Comme nous l'avons déjà expliqué en AG, la charge globale divisée en 789 lots est estimée sur base de la facture de l'année précédente. Pour être plus précis, nous avons annoncé, en novembre 2022, un montant de 586€ alors que la dépense réelle, après réception des factures indexées en 2023, représente un impact individualisé de 636€. Cette différence est évidemment supportée sur la trésorerie mais doit être ajoutée chaque année dans le calcul des charges.

Enfin, si vous constatez que vos dépenses mensuelles privées augmentent en raison d'une inflation galopante, il en va de même pour nos fournitures et certaines prestations non contractuelles.

Nous poursuivons une politique agressive et sans concession envers les mauvais payeurs sur base des décisions répétées lors des assemblées générales précédentes. À ce jour, un seul dossier reste soumis à la décision du Tribunal. Il devrait être plaidé en janvier 2024.

Ce résultat est le fruit d'une gestion quotidienne et rigoureuse de notre trésorier, M. 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 globalement +/- 350.000 €.

Grâce à la hausse durable des taux, nous avons opté pour le placement à court terme de nos liquidités. Les intérêts ainsi récoltés permettent de payer ceux de notre emprunt. Il n'y a pas de petits profits 😊.

Nous rappelons, pour les plus distraits d'entre vous, que nous avons installé un appareil lecteur de cartes bancaires à la Maison des Propriétaires au PS M 06. Nous vous invitons à vous munir de votre carte bancaire lors de chaque passage à la permanence. Le paiement par chèque doit devenir une exception. Merci d'en tenir compte, 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 / 2023

## **2. Budget 2023 / 2024**

Le budget de l'exercice 23/24 fut l'objet de débats au sein du conseil : si les 1.300€ sont indispensables pour couvrir les charges indexées comme vous le constaterez sur le tableau habituel, le bénéfice de l'exercice précédent suffit pour assurer la poursuite de petites améliorations, à savoir :

- Remplacement de certaines caméras en panne ou obsolètes ;
- Remise en couleur du mur d'enceinte aux Portes du Soleil et des logettes de poubelles ;

- Sécurisation et remise à neuf de l'enceinte autour de l'espace électrique entre les Mûriers et les Tamaris.

Nous entendons régulièrement un appel à passer la gestion de nos domaines à un syndic pro.

Pour ceux-là, la réponse est simple : attendez-vous à une explosion des charges annuelles sans aucune plus-value ni aucun investissement. Outre la rémunération forfaitaire du gestionnaire principal de +/- 100.000€/an, toute heure de travail sera facturée à un minimum de 150€.

Autrement dit, la plupart des tâches exécutées par vos gestionnaires bénévoles vous seraient portées en compte pour une qualité de service qui ne sera pas forcément meilleure, bien au contraire.

Plutôt qu'un appel à un syndic pro, nous aurions préféré enregistrer de nombreuses candidatures pour épauler le conseil syndical actuel.

### **3. Révision des statuts de notre ASL**

Nous avons, enfin, reçu la confirmation de la publication de nos statuts modifiés au journal officiel.

### **4. Coût du commissaire aux comptes**

Notre commissaire aux comptes historique, M. Jean Latil, a pris sa retraite après l'AG 2022. M. Latil, en compagnie de Me Marie José Garcia, a accompagné l'ASL et son conseil syndical depuis sa création.

Outre sa mission classique de vérification et de certification des comptes de notre association, il émettait son avis sur la stratégie financière adoptée par l'ASL et fournissait des attestations pour le Tribunal dans le cadre d'une procédure collective contre un mauvais payeur.

Il était donc présent à chaque session de travail de l'ASL et a même participé à des missions ponctuelles dans le cadre de l'étude du rachat des installations ludiques en 2020.

Le coût des prestations du commissaire aux comptes sera revu fortement à la baisse à partir de cet exercice.

En effet, son associé, M. Pierre Chabbert, ne souhaite pas assurer cet accompagnement permanent. Ses honoraires sont donc réduits à un prix tout à fait normal pour ce genre de mission.

## **5. 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 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 via chaque newsletter, ces comportements nuisent à la collectivité car l'enlèvement de ces encombrants s'ajoute au contrat de celui des déchets ménagers. La facture pour le traitement de ces incivilités s'élève à +/- 7.500 €, payée par la collectivité pour le manque de civisme d'une poignée d'entre nous.

Les distributeurs de sacs à crottes sont régulièrement contrôlés en saison. Trop souvent, par le manque de douceur de certains pour prendre un, voire plusieurs sacs, ceux-ci ne sont plus accessibles. Par contre, nous vous demandons votre collaboration : si vous constatez qu'un distributeur est vide, veuillez en communiquer le n° à l'adresse courriel suivante : [Sac@asltps.eu](mailto:Sac@asltps.eu)

## **6. 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 !

M. Yan Lieben, continue de maintenir la pression sur notre prestataire de services afin d'obtenir la qualité de finition exigée dans le contrat.

Vous êtes nombreux à souligner la qualité d'entretien de nos espaces verts durant l'été. « Cela n'a jamais été aussi beau » avons-nous entendu à de nombreuses reprises. Preuve s'il en est de la pertinence de notre choix !

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 rappelons, une fois de plus, que l'entretien des bordures de chaque maison incombe à chaque propriétaire concerné. 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.

## **7. L'enlèvement des déchets verts**

Nous avons demandé à notre prestataire de service deux ramassages de déchets verts : un lors de la dernière semaine d'octobre et un autre lors de la semaine de la Toussaint en novembre 2023.

**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.

## **8. Travaux de l'ASL dans les domaines**

### **8.1. Des fuites d'eau dans les domaines**

Si de nombreuses fuites ont pu être jugulées grâce à la segmentation du réseau de distribution, il nous reste une grosse fuite aux Tamaris. Une recherche approfondie sera reprise lorsque la population sera fortement réduite, probablement en mi-novembre. Celle-ci sera réalisée par M. Marc Vierset, en compagnie de M. Habets, vu leur formation reçue lors des prestations précédentes de notre conseiller.

### **8.2. Dégradations de chaussées le long de l'avenue de la Tour de l'Orb et à la rue de la Promenade**

Il est inutile de vous rappeler cette triste histoire qui nous opposait à l'assureur MMA de la Mairie.

Après de longs palabres et atermoiements, celui-ci a refusé d'intervenir financièrement arguant d'un manque de précaution à la construction du domaine (sic).

À force d'abnégation, nous avons réussi à obtenir un règlement à l'amiable : l'assureur a accepté de prendre en charge une somme de 20.179,50 € en guise de conclusion de notre litige. Il s'agit manifestement d'une excellente nouvelle pour la trésorerie de l'ASL. Cependant, au moment de rédiger ces quelques lignes, nous attendons toujours la confirmation officielle de cette information communiquée par mail.

Après une longue attente due aux fortes pluies de l'automne 23, nous avons pu pratiquer à l'analyse du réseau d'évacuation des eaux pluviales à la rue de la Promenade. Il a été constaté des bouchons importants juste à l'endroit où les eaux des Tamaris s'évacuent vers le réseau des Portes du Soleil.

La réparation de ce carrefour d'égouttage a fluidifié l'évacuation des eaux en cas de déluges.

Grâce à ces derniers travaux, nous devrions retrouver une certaine sérénité quant à l'évolution de nos égouts. Malgré tout, continuons à croiser les doigts 😊

## **9. 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.

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.

### **9.1. 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.

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.

### **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 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.

### 9.3. 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, la couleur de tout moyen de clôture, y compris les palissades, les abris de jardins et les portiques.

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 proposons à votre suffrage deux résolutions relatives à cette problématique dans les points décrits ci-dessous.

## 10. Définition des couleurs pour les palissades érigées le long des chaussées

Les palissades érigées le long des chaussées ou en rehausse de mur doivent respecter le code des couleurs admises pour les barrières et portails.

Nous rappelons que la hauteur de toute construction le long des chaussées ne doit pas dépasser 1M50, claustras compris.

Une exception sera tolérée pour les clôtures en grillage rigide (style Bekaert ou Betafence), tant pour le coloris vert que pour une hauteur de maximum 1M80

Nous vous invitons à confirmer ce paragraphe dans la résolution 14.

## 11. Couleurs des façades

Nous proposons également à votre réflexion une résolution sur les couleurs de façades.

Depuis plusieurs mois, nous avons constaté l'émergence de façades repeintes volontairement en blanc.

Notre ROI, dans son article 7, stipule que « *les propriétaires sont tenus de maintenir ou, le cas échéant de rétablir, les coloris d'origine de la construction pour les crépis* »

La question qui vous est posée en résolution 15 est de savoir si les propriétaires souhaitent que l'ASL agisse afin de solliciter la remise en peinture selon la teinte d'origine

## **12. Une nouvelle convention « piscines »**

En 2022, vous nous avez autorisés à entamer une « réflexion » avec la société TGA au sujet du renouvellement de la convention « piscines » échéant en fin 2025.

A ce stade, nous avons juste échangé sur les grands axes d'améliorations potentiels. Sans grande surprise, les conclusions des enquêtes de satisfaction des locataires de TGA rencontrent celles de nos enquêtes menées, notamment en 2022.

La piscine des Portes du Soleil, la plaine de sports et l'espace pétanque/plaine de jeux sortent du lot des demandes exprimées par les uns et les autres. Un planning de réunions doit être mis en place pour vous présenter un projet global lors de l'AG de 2024.

Patience donc à ce sujet !

## **13. Vivre ensemble dans nos domaines**

Avec la modification du rythme scolaire en Communauté Française de Belgique, l'organisation de la chasse aux œufs s'est transformée en chasse aux trésors lors de la première semaine de mai.

Nous avons reçu des remarques pour l'absence d'activités pour les petits lors des vacances de Pâques. Le conseil syndical réfléchit à de nouvelles initiatives pour tenter de satisfaire toutes nos têtes blondes, ou brunes d'ailleurs, lors du printemps.

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 2 novembre 2023.

Si les conditions climatiques sont clémentes, celui-ci se déroulera sur l'esplanade du bar des Tamaris. Autrement, nous resterons à l'Ardaillon pour profiter de ce moment de convivialité.

#### **14. Le bilan de votre conseil syndical**

Le conseil syndical a vécu un deuxième mandat particulièrement agité, et pour cause :

- En 2020, le Covid et le projet de vente des domaines,
- En 2021, des fuites d'eau à répétition et le début du feuilleton des chaussées déformées le long de la route de la Tour de l'Orb,
- En 2022/23 le fameux effondrement de chaussée et ses conséquences financières, y compris un crédit exceptionnel, les travaux de rénovation de nos chaussées N, Q et Z ainsi que dans la rue de la Promenade et le conflit avec la Mairie et son assureur.

Pour terminer sur une note très positive, notons aussi les projets d'amélioration des domaines avec la pose de palmiers dans les deux entrées principales, la pose de panneaux indicateurs et d'un arrosage automatique et la segmentation des réseaux de distribution d'eau pour ne citer que les plus importants.

Ce bilan est l'œuvre d'une véritable équipe soudée, équilibrée et respectueuse de l'opinion de tous.

En marge des constats visibles, nous tenons quand même à rappeler toutes ces tâches invisibles, mais énergivores et surtout chronophages, réalisées au quotidien et sur leur temps libre par vos administrateurs :

- Négociation d'un contrat global d'Internet intégré dans les charges annuelles sans augmentation de celles-ci ;
- 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 plusieurs 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 avantageuses de certains contrats d'entretien ;
- Recherche constante de fuites d'eau dans le réseau de distribution ;
- Révision de nos statuts ;
- Réunions diverses avec la Mairie, la Gendarmerie ou autres autorités ;

- Analyse de plus d'une centaine de dossiers de transformations ;
- Suivi quotidien des fuites d'eau dans les maisons ;
- Actions diverses sur l'éclairage (programmeur pour éclairage de nuit) et sur l'exécution des contrats de maintenance ;
- Proposition d'un achat groupé de panneaux photovoltaïques ;
- Élaboration des factures d'eau ;
- Réalisation d'une centaine de transferts de propriété ;
- +/- 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, nombreuses consultations par écrit ou en présentiel, 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 d'acceptation moyen de 87% des votes exprimés sur ces trois dernières années, nous sommes également la cible privilégiée d'une toute petite poignée de propriétaires. Certains, via une lettre anonyme ou d'autres, plus courageux, par des courriers ou publications mais d'un ton fortement désagréable, nous menacent, nous insultent et critiquent nos décisions et nos actes ou tout simplement en colportent des ragots désobligeants.

Nous sommes toujours réceptifs à la critique, positive comme négative, au dialogue et aux solutions de compromis et nous l'avons prouvé à maintes reprises. Nous remercions vivement ces propriétaires pour leur collaboration. Néanmoins, nous sommes toujours très peiné de nous voir traités de voleurs, de profiteurs ou autres délateurs.

Les derniers échos relatifs, cette fois, à un manque de transparence et un appel de certains à passer la gestion à un syndic pro semblent provenir de propriétaires peu courageux à s'investir vu le nombre particulièrement restreint de candidats au renouvellement du conseil.

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 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.

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

Vous aussi, vous désirez nous aider.... Faites-vous connaître à l'adresse : [president@asltps.eu](mailto:president@asltps.eu)

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**

Vous trouverez en annexe et sur notre site une brève présentation des membres du conseil actuel ainsi que leurs principales attributions. À l'exception de M. Derbaix, ceux-ci ont manifesté leur intention de représenter leur candidature à votre suffrage. Nous vous demandons de leur attribuer à nouveau votre confiance et certainement au moment d'envisager le renouvellement éventuel de la convention « piscines ».

Deux candidats ont 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 les domaines.

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

## **16. Demande de plateforme de consultation de toutes les factures de l'ASL**

Une propriétaire a demandé la mise à l'ordre du jour d'un point particulier : « Proposition d'un système informatique de gestion de la comptabilité privée et globale de l'ASL en ligne accessible aux propriétaires ». La motivation principale est de pouvoir consulter la totalité des factures de l'ASL, soit 8 à 900 factures.

Il faut savoir que, depuis la mise en place de l'ASL, chaque propriétaire a le droit de demander la consultation de factures. Évidemment, cette requête rarissime (demandée deux fois en six ans d'exercice de l'actuel conseil syndical) est toujours rencontrée après consultation auprès de notre bureau comptable qui gère l'archivage de nos factures.

Dans son courrier, cette propriétaire agit « *dans un souci de transparence et dans le but de mettre fin aux rumeurs qui circulent de la volonté de certains de confier la gestion comptable à un syndic externe* ».

Le conseil syndical a toujours voulu être transparent : une preuve de son efficacité se retrouve sans aucun doute dans le pourcentage d'acceptation des comptes de ces 6 dernières années : 2018 : 628/654 == 2019 : 693/704 == 2020 : 488/615 == 2021 : 585/629 == 2022 : 597/643

→ 2991/3245 = **92%**.

Dès lors, nous ne comprenons absolument pas la pertinence d'une demande de ce type « *par souci de transparence* ». D'autant plus que cette la mise en place d'une telle plateforme engendrerait des coûts supplémentaires mais aussi l'obligation de fournir à une société externe la liste de nos propriétaires avec leur adresse mail et leur numéro de téléphone. Cette mise à disposition est totalement en contradiction avec les normes générales du RGPD (règlement général de protection des données).

Outre le volet financier et la transmission d'informations privées, nous tenons également à signaler que cela occasionnerait une débauche de temps immense pour transférer l'ensemble de nos factures à un tiers. Cet encodage supplémentaire devrait être supporté, à notre avis, par un propriétaire bénévole extérieur au CS ou par un secrétariat externe. Nous tenons à rappeler ici que les administrateurs sont bénévoles, que la comptabilité nécessite déjà un investissement en temps très important, notamment pour éviter une hausse du coût du bureau comptable. La mise en place d'une telle plateforme est totalement disproportionnée par rapport aux deux demandes exprimées en six ans.

Nous vous demandons de voter **pour** le maintien de la procédure telle qu'elle existe actuellement au détriment d'une plateforme coûteuse, chronophage et peu conforme avec le RGPD.

#### **17. Demande de Madame Christel HENON**

Madame Henon, propriétaire des maisons TS 13 et 14 demande le rachat à l'ASL de la voirie en face de ses maisons vu qu'il s'agit d'un cul-de-sac. Elle envisage la privatisation de l'espace devant chez elle.

Vous êtes amené à donner votre avis sur cette question dans la résolution n° 8. Voici son message :

*Mesdames, Messieurs les propriétaires et co-propriétaires des communs*

*Je soumets à votre approbation ma demande tendant au rachat, pour un euro symbolique, du bout de route donnant accès à mes maisons dans les Tamaris, maisons S 13 et S 14 (face au rond-point en bordure du domaine près du terrain de beach-volley) afin de pouvoir en fermer l'accès.*

*Cette fermeture commencerait à partir de mes boîtes de relevés de compteur ( donc bout de ma propriété TS 14 avant la haie comme sur les photos jointes). Personne n'utilise cette portion de route puisque mes maisons se situent dans une impasse sans qu'il n'y ait de vis à vis.*



*Mon objectif est de pouvoir fermer l'accès à mes maisons pour assurer la sécurité de ma famille et notre tranquillité.*

*Les chiens ne pourront plus se sauver et les petits enfants non plus 😊*

*Il n'y a pas de souci par rapport au lampadaire qui se trouve en bordure de la voirie pour lequel il y aura une servitude . En cas de vente d'une des deux maisons, il y aura une servitude de passage. Je précise également, que ma demande ne porte que sur la partie de voirie, et pas sur la pointe du terrain qui appartient à la société Lamy.*



*Bien entendu, la copropriété ne supportera aucun coût lié à ce rachat. Je prendrai en charge la totalité de ceux-ci. Cela n'emporte aucune conséquence pour la copropriété à mon sens.*

*Je vous remercie pour la bienveillante attention que vous voudrez bien porter à ma demande.*

*Bien cordialement*

*Christel Henon*

***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](mailto:secretaire@asltps.eu)***