

Les grandes vacances frappent à notre porte et nos domaines sont parés pour accueillir les touristes et les propriétaires.

Les membres de votre Conseil Syndical ont déployé leurs meilleurs efforts pour garantir à chacun des moments paisibles et agréables. La date tardive de l'assemblée générale, et donc l'approbation de notre budget, ne nous a pas permis d'envisager toutes les améliorations envisagées, d'autant plus, que les mesures sanitaires liées à la crise Covid nous ont encore fortement limités dans nos déplacements.

Néanmoins, nous espérons que vous apprécierez les mesures prises pour améliorer la sécurité et l'aspect visuel dans les allées.

Nous sommes toujours au regret de constater que les mêmes incivilités se reproduisent, d'année en année, tout au long de celles-ci, comme la vitesse excessive, les parkings sauvages ou la gestion des déchets et des poubelles, pour ne citer que les principaux. Nous en reparlerons plus loin.

Plus globalement, nous sommes à la croisée des chemins. C'est l'avenir de nos domaines qui se joue afin de préserver leur niveau de standing, la qualité de nos locataires et, in fine, la valorisation de nos biens immobiliers.

**Le Conseil Syndical vous souhaite de bonnes vacances !**

## **1. Situation financière**

Si la gestion quotidienne reste bien sous contrôle, nous avons déploré tout au long du printemps, des fuites à répétition sur le réseau de distribution d'eau. Nous y revenons dans un point spécifique.

La détection de ces fuites et leurs réparations ont occasionné d'importants travaux, notamment, dans la voirie. Si nous avons provisionné une somme pour couvrir un éventuel effondrement de chaussée (qui ne survient pas cette année, fort heureusement), celle-ci couvrira probablement les travaux de réfection.

Vous êtes encore une grosse centaine à ne pas avoir réglé le solde de l'appel de fonds de 100 € lancé après l'AG du 8 avril. Sept d'entre vous sont encore redevables des 1.300 € dans leur globalité.

Les rappels ont déjà été envoyés pour donner aux retardataires ou distraits un dernier délai de paiement jusqu'au 30 juin 21. Passé cette date, les mesures habituelles décidées en AG seront appliquées aux personnes concernées.

Nous insistons sur le fait que cette année de fonctionnement a été largement perturbée par les mesures sanitaires. L'appel de fonds a été scindé en deux parties et la deuxième réclamée tardivement après trois reports de date d'AG.

Lors de notre prochain exercice, nous reviendrons à une stricte rigueur quant au respect des dates de paiement.

**Qu'on se le dise !**

## **2. Gestion du réseau de distribution d'eau**

Dès mars 2021, nous avons été victimes de graves fuites sur le réseau général de distribution d'eau. Si nous avons d'abord pensé à la vétusté des installations, nous avons compris que cette triste succession devait provenir d'une surpression dans la distribution.

Contact pris avec Suez, ceux-ci admettaient que la pression était passée de 3 à 5 bars. Nous avons immédiatement commandé un réducteur de pression qui sera placé juste à la fin juin pour éviter de nouvelles fuites lors de la saison estivale.

Vous imaginez bien que ces fuites ont occasionné des frais importants, d'abord pour la détection, ce qui n'est pas la partie la plus simple, et ensuite pour les réparations. Nous avons transmis un dossier complet chez Suez leur enjoignant de prendre en charge la surconsommation d'eau ainsi que les frais de détection et réparation.

Nous vous tiendrons avertis de la suite de ce dossier, tout en sachant que celui-ci pourrait avoir un impact important sur le résultat de notre exercice d'exploitation.

### **3. Statuts et ROI**

Nous avons sous-estimé l'ampleur du travail de révision de nos statuts. Il nous sera impossible de vous présenter une version définitive en novembre prochain.

Néanmoins, nous avons d'ores et déjà planifié les dates de réunion et mis au point une méthode de travail pour y parvenir pour l'exercice suivant. Un peu de patience.

Par contre, nous tenons à poursuivre les mesures d'ajustement de notre ROI (règlement d'ordre intérieur) démarrées via les résolutions lors de nos dernières AG.

Nous sommes souvent pris en porte-à-faux par des propriétaires nous réclamant l'application des astreintes votées en AG. Nous avons pris la décision d'appliquer celles-ci dans des cas évidents, notamment ceux de stationnements ou la preuve sera envoyée aux contrevenants.

Évidemment, ces diverses astreintes seront appliquées aux propriétaires et non aux occupants des maisons, qu'ils soient locataires ou entrepreneurs occupés à des travaux par exemple.

Nous insistons auprès de TOUS les propriétaires pour respecter les mesures du ROI. Nous vous informons de l'application d'une tolérance ZÉRO pour les stationnements abusifs du 20 juin au 15 septembre. Outre l'application des autocollants dissuasifs, l'astreinte de 100 € sera appliquée aux propriétaires concernés.

Nous avons également transmis des astreintes à ceux qui ont érigé des murs dont les hauteurs ne sont pas conformes aux dimensions du ROI et à ceux qui ont construit sans autorisation.

Pour rappel, toute transformation de vos habitations (châssis, vérandas, balcons, murets, portiques, etc.) doit être présentée à l'ASL pour accord préalable.

Si certains se croient tout permis, nous leur rappelons que nous sommes dans un domaine de 780 propriétaires où le respect d'autrui et des règles en vigueur doit primer sur l'insouciance, l'insolence ou la négligence, j'en passe et des meilleures.

#### **4. Espaces verts, haies et bordures individuelles**

Sous l'impulsion de notre consultant, M. Yan Lieben, nous avons constaté une amélioration dans la fourniture de services de notre prestataire contractuel. Quelques améliorations ont également été apportées à différents endroits des domaines.

Après deux saisons entières dictées par le rythme des mesures sanitaires, nous préparons une saison 2022 placée sous le signe du renouveau et de l'embellissement des domaines. Il en va de la valeur collective des domaines et des maisons, de l'attrait de ceux-ci vis-à-vis d'une clientèle de qualité et du niveau de nos infrastructures.

Nous avons pris connaissance d'un arrêté préfectoral du 11 mars 2013 qui impose à chacun de débroussailler et de maintenir débroussaillée toute habitation en dur dans le périmètre de 103 communes, dont Portiragnes, en raison de la prévention des incendies. Dans un sens, les mesures prises pour la taille des haies et surtout l'arrachage des mauvaises herbes s'inscrivent dans ce sens.

Certaines haies présentent toujours de gros risques pour la sécurité de tous les usagers de la route, piétons, cyclistes et conducteurs. Un des rôles du Conseil Syndical est de garantir la sécurité routière. Nous ferons donc tailler SANS PRÉAVIS les dernières haies qui posent problème.

Les propriétaires concernés ont déjà été prévenus à maintes reprises et certains restent, malheureusement, sans réaction. Une incivilité et un manque de respect supplémentaire.

Nous rappelons également que l'entretien des entrées de venelles ressort de la responsabilité des propriétaires concernés.

Si vous hésitez sur la taille de vos haies et êtes dans l'impossibilité de vous déplacer à Portiragnes, vous pouvez toujours contacter votre conseil syndical. Nous sommes toujours à votre service, surtout avec les propriétaires de bonne foi !

Comme en 2020, nous allons procéder, une seconde et dernière fois, au nettoyage des dernières bordures individuelles logeant les routes des domaines. Le coût de ce travail sera supporté par la collectivité vu le contexte particulier. Celui-ci sera inférieur à 2021 grâce à l'intervention de

notre consultant « espaces verts » mais aussi grâce au travail habituel d'une grande partie d'entre vous.

Pointons néanmoins le comportement de certains propriétaires qui préfèrent séjourner entourés de chardons et autres végétations sauvages en attendant que le prestataire de l'ASL fasse le travail à leur place. À ceux-là, nous signalons qu'une résolution sera présentée à la prochaine AG pour les pénaliser financièrement, comme pour la vitesse et les stationnements.

## **5. Organisation de l'assemblée générale 2021**

Nous espérons pouvoir retrouver nos bonnes vieilles habitudes en organisant notre AG à Vias lors de la première semaine de novembre 2021.

Nous avons également l'intention d'organiser un moment de convivialité au terme de celle-ci. Nous vous tiendrons informés dès que possible.

## **6. Divers**

- **Point fibre**

La stabilité de notre réseau internet a été impactée par un fournisseur externe qui lance de manière anarchique des mises à jours qui provoquent des coupures intempestives. Ce dernier a été racheté par une plus grosse entreprise.

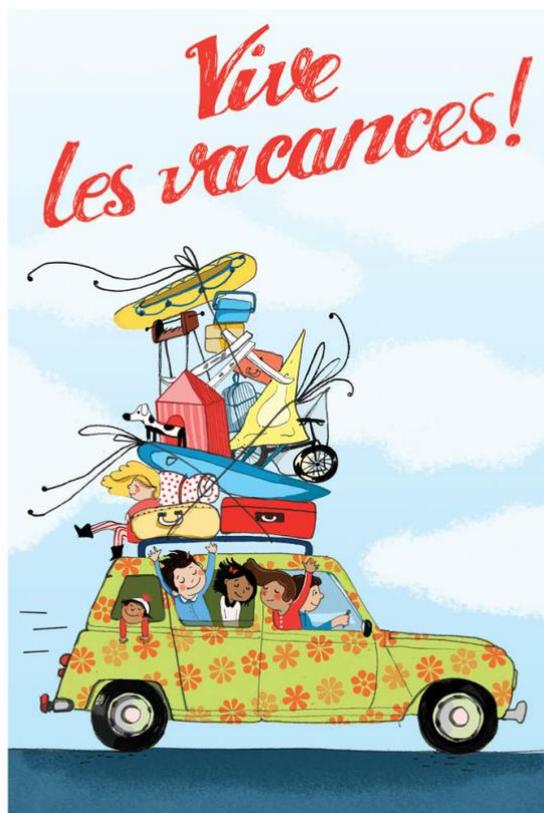
Espérons que ce changement de structure va apporter des améliorations à notre réseau. En attendant, nous avons basculé toutes les maisons sur l'autre fournisseur d'accès, ce qui provoque par moment des ralentissements.

Beaucoup se plaignent de problèmes d'iptv. Nous rappelons que ces petits boîtiers sont illégaux et que l'infrastructure installée a été conçue pour un "surf" normal et non pour accueillir des centaines de boîtiers streaming qui sont très gourmands.

- Nous vous demandons de transmettre tout changement d'adresse, adresse courriel, n° de téléphone, etc, à notre secrétaire, M. Carlos Urbano.

- Vos administrateurs sont toujours à votre disposition pour répondre à vos questions ou vos problèmes, soit lors des permanences du mercredi matin, soit par mail. Nous vous demandons de respecter leur vie privée en évitant les visites à leur domicile.
- Si vous avez des remarques à formuler tout au long de la saison à propos de la gestion des piscines ou autre élément dépendant de L'Ami Soleil, nous vous prions de les formuler par mail à l'attention de la direction du site [portiragnes@lamisoleil.com](mailto:portiragnes@lamisoleil.com) et de mettre votre conseil syndical en copie.
- Nous avons reçu la confirmation de la présence d'un garde à chaque entrée de piscines mais également du maintien en fonctionnement des portiques d'accès pendant les mois de juillet et août.
- Les tournois de pétanque seront à nouveau organisés tout au long de la saison par M. Alain Klamm.
- Un petit clin d'œil pour une propriétaire appréciant l'humour relatif de nos newsletters... Si celle-ci est plutôt austère et du genre psychorigide (la newsletter, pas la propriétaire ;-), nous gardons le sourire, surtout en pensant que l'heure de l'apéro n'est jamais bien loin !





***Vous avez des remarques ou des questions***

[info@asltps.eu](mailto:info@asltps.eu)

Votre Conseil Syndical

Président : Jean Marie GODEFROID

Vice-Président : Freddy DERBAIX

Secrétaire : Carlos URBANO

Trésorier : Philippe HASTIR

Relations : Bénédicte ISTACE

Technique : Laurent MORELLE

Administrateur : Marc VIERSET

<https://asltps.eu/> Notre équipe