

RAPPORT MORAL D'ACTIVITES

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

jeudi 4 novembre 2021 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 04/11/21
- Si vous êtes présent, en le déposant personnellement dans l'urne lors de l'assemblée le 04/11/21.

Vous trouverez ci-après le rappel des événements de la saison 2020 – 2021 et plus particulièrement ceux qui ont marqué la courte période courant depuis notre AG du 8 avril dernier. 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, nous soumettons à votre approbation une révision générale de nos statuts. En effet, certains articles étaient devenus totalement obsolètes alors que d'autres méritaient un fameux toilettage.

ATTENTION : pour respecter les règles décisionnelles en matière de modifications des statuts, notre AG 2021 se déclinera en deux phases **administratives** distinctes :

- Une AG ordinaire avec les résolutions habituelles et une majorité simple.
- Une AG ordinaire avec une résolution portant sur la résolution de nos statuts soumise à une majorité des 2/3 ;

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

1. Le bilan de l'exercice 2020 – 2021

Lors de l'exercice 2020/2021, nous avons augmenté l'appel de fonds afin de couvrir certaines dépenses exceptionnelles mais également pour nous prémunir d'un nouvel effondrement de chaussée, comme les années précédentes.

Si nous n'avons pas déploré d'accident majeur, nous avons dû faire face à une multitude de fuites sur notre réseau de distribution d'eau (voir article 8.1). Notre exercice se termine avec un boni exceptionnel de 14.811 €.

Vous pourrez lire le rapport de notre expert-comptable fourni en annexe.

Le remboursement de l'emprunt consenti pour couvrir les frais d'installation de la fibre optique est maintenant terminé vu que nous avons payé la dernière tranche en avril 2021.

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, un seul dossier reste soumis à la décision du Tribunal. Nous craignons devoir assigner un autre propriétaire si celui-ci ne règle son passif, auquel viendront s'ajouter, après l'assemblée générale, le prochain appel de fonds 2021/2022 et la facture d'eau.

Hormis ces deux dossiers, le 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, bien aidés en cela par les membres du Conseil Syndical et d'autres bénévoles.

Nous recevons régulièrement des demandes d'envoi de factures ou de notes d'informations par courrier postal alors que les propriétaires concernés possèdent une adresse mail active. Ceci représente des coûts supplémentaires.

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 +/- 300.000 €.

Comme vous le constaterez dans le rapport financier de notre cabinet comptable, notre fonds de roulement est stable depuis des années. Il n'est donc nullement question de thésauriser des montants inutiles mais bien de prémunir la collectivité d'accidents de parcours qui seraient préjudiciables à tous.

Nous vous rappelons, pour les plus distraits d'entre vous, 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. Le paiement par chèque doit devenir une exception. 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 / 2021

2. Budget 2021 / 2022

Nous arrivons à un nouveau moment important dans la vie de nos domaines. Le remboursement du crédit « fibre » étant clôturé, nous récupérons un montant de 200 € dans les charges courantes.

D'autre part, nous rappelons que la fourniture d'internet a été prise en charge par l'ASL pour diminuer le coût de l'abonnement individuel de 22 à 13€. Si l'ASL a pris en charge ce coût sur sa trésorerie comme signalé en 2018, et ce pendant plusieurs années, nous devons revenir maintenant à une imputation normale sur le total des charges annuelles.

Enfin, nous répétons que les frais relatifs à la convention piscines sont indexés chaque année.

Afin que tout ceci soit bien clair dans l'esprit de chacun, nous avons modifié notre présentation du budget annuel. De plus, les amortissements sont pratiquement réduits à néant. Cela nous permet d'afficher un budget reposant plus concrètement sur les coûts réels, bien plus parlant pour la plupart d'entre nous.

Face à ce tableau simplifié, nous proposons de réduire les charges de 100 € et de ramener leur montant aux 1.200 € que nous payons maintenant depuis plusieurs années maintenant.

Ces 1.200 € se décomposeront en deux parties :

- 1.120 € correspondant aux frais fixes de fonctionnement, internet et piscines inclus ;
- 80 € pour couvrir les frais de rénovation et les travaux indispensables, et ce juste pour les deux prochaines années.

Le budget ainsi récolté sur deux ans servira à financer les projets suivants

- Un embellissement global des espaces verts des deux domaines avec la plantation de palmiers et autres aménagements de zones diverses, le tout sous la supervision de M. Lieben (voir article 6).
- L'installation d'un égouttage dans la rue le long de l'avenue de la Tour de l'Orb afin d'éviter de nouvelles inondations dans ce secteur (on profitera de la réfection de la chaussée pour en réduire le coût (voir article 8.3);
- L'installation d'un système durable et plus précis de détection de fuites sur le réseau de distribution d'eau ;
- L'installation de deux réducteurs de pression d'eau sur le réseau de distribution ;
- L'installation d'un système d'irrigation (qui sera rapidement amorti par l'économie d'eau et la réduction du contrat « entretien des espaces verts ») ;
- L'installation d'une signalisation uniformisée tant pour les panneaux de restriction de vitesse que pour un fléchage des différents blocs et autres lieux distinctifs comme la réception, la laverie ou les sorties.

Comme vous pouvez aisément le comprendre, ces investissements ont une double vocation : une technico-financière via la maîtrise des coûts de consommation d'eau et l'évacuation des eaux pluviales d'une part, une vocation de prestance de nos domaines, d'autre part.

Un embellissement des espaces verts associé à l'installation d'une signalisation adaptée va donner une nouvelle image resplendissante à nos domaines. De plus, un fléchage clair permettra à nos locataires de circuler plus aisément dans nos allées.

Il est grand temps de coller une image dynamique et prestigieuse à nos domaines afin d'attirer une clientèle de locataires de qualité. Nous ne voulons plus pâtir de la comparaison avec nos voisins des Sablons pour ne citer que ceux-là.

Nous tenons à rappeler ici que la braderie des prix de locations, comme l'appliquent certains d'entre vous, nuit à l'ensemble des prestations.

L'effort financier est donc largement supportable pour la collectivité :

- Nous revenons au niveau de charges devenu habituel, soit 1.200 €
- Les 80 € relatifs à ces investissements seront demandés, pour ces projets, pendant deux ans seulement ;
- Les travaux seront tous réalisés lors de l'hiver 2021/2022 ;
- L'ASL financera sur fonds propres la part financière qui sera réclamée sur l'exercice 2022/2023.

Nous préférons réaliser tous ces travaux sur un hiver et en une phase pour plusieurs raisons :

- La commande globale pour les espaces verts nous permet d'obtenir un meilleur prix ;
- Cela nous évite de devoir équiper un domaine en hiver 2021/2022 et l'autre sur l'hiver 2022/2023 (réducteur pression / détecteur fuites / espaces verts).
- Certains investissements seront déjà rentabilisés sur un an (irrigation) ;
- Nous évitons de choisir entre deux concepts : embellissement contre sécurité (égouttage)

3. Révision des statuts de notre ASL

Nous en parlions depuis quelques années. Nous avons enfin finalisé ce travail fastidieux de toilettage de nos statuts lors de plusieurs séances de travail bien épaulés en cela par Me Garcia et M. Latil.

Il ne faut pas s'attendre à de grandes modifications fondamentales. Nos intentions étaient claires et réalisées sur trois axes :

1. Révision de certains articles devenus obsolètes (notamment la rétrocession) ;
2. Clarification de certains articles complexes ou rédigés de manière confuse (comme pour les mutations ou les indivisaires) et corrections orthographiques ;
3. Adaptation de certains articles au contexte et à la législation actuels.

Vous trouverez une copie du nouveau texte proposé avec quelques commentaires utiles à la compréhension.

4. Bilan de la saison estivale et préparation de la saison 2022

Au moment d'écrire ce rapport moral, nous en sommes au même point que signalé dans la newsletter n°1. Un rendez-vous est d'ores et déjà fixé dans le courant du mois d'octobre avec les représentants de TGA.

Dans les prochains mois, nous tenterons de trouver une formule acceptable pour toutes les parties quant à la problématique du concept « familles ». L'intention du conseil syndical est de mettre au point une formule WIN – WIN, avec des règles raisonnables pour les uns mais aussi un pourcentage de participation honnête et supportable pour les autres. Pour rappel, le % de 12,5% peut être adapté sans limite depuis 2019 selon la convention piscines initiale.

Le propriétaire ayant intenté une action relative aux nuisances sonores enregistrées lors de la saison estivale, notamment lors des soirées, contre la société TGA, nous demande de corriger l'information suivante publiée dans la newsletter n°1 de septembre dernier.

Il n'a pas intenté d'action contre les Sablons.

Dont acte.

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.

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 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 via chaque newsletter, ces comportements nuisent à la collectivité car l'enlèvement de ces encombrants s'ajoute au contrat de celui des déchets ménagers.

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 courriel suivante : Sac@asltps.eu

6. Gestion des espaces verts

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

Comme nous l'avons signalé à diverses reprises dans nos précédentes newsletters, le conseil syndical a mandaté un propriétaire professionnel dans ce domaine, M. Yan Lieben, avec pour mission de maintenir la pression sur notre prestataire de services afin d'obtenir la qualité de finition exigée dans le contrat.

Vous avez été nombreux à souligner la qualité d'entretien de nos espaces verts durant l'été. Preuve s'il en est de la pertinence de notre choix !

Il nous a également conseillé certains investissements directs comme les roches qui ont progressivement remplacé certains bacs à fleurs. A terme, cela nous évitera des coûts d'arrosage. Il est également à l'initiative du projet d'embellissements des domaines comme le montre la photo annexée.

Ces deux dernières années ont été particulières vu l'impossibilité pour beaucoup d'entre nous de nous rendre à Portiragnes 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 ;

- Des bordures le long des chaussées qui n'étaient pas entretenues par les propriétaires.

Nous avons patienté durant une longue période d'échanges d'informations et envoyé plusieurs rappels aux propriétaires concernés. Néanmoins, nous avons été contraints de faire tailler, aux frais des propriétaires concernés, plusieurs haies qui entravaient les chaussées au détriment de la sécurité des usagers les plus faibles.

Nous avons également 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 que M. Lieben a proposé de nettoyer tout à fait bénévolement pour éviter des surcoûts importants.

Nous rappelons, une fois de plus, que l'entretien des bordures de chaque maison incombe à chaque propriétaire. Il est regrettable de constater que certains ont préféré laisser faire ce bénévole plutôt que d'assurer le nettoyage eux-mêmes.

7. L'enlèvement des déchets verts

Nous avons demandé à notre prestataire de service deux passages d'enlèvement de déchets verts : un lors de la semaine des vacances belges de la Toussaint, soit à partir du 2 novembre 2021 et un autre lors des vacances scolaires de Pâques en 2022. Les dates précises seront communiquées en temps utiles.

Comme la saison estivale a, de nouveau, été réduite dans son intensité et sa longueur, le conseil syndical et la société CLIMELEC, gérant l'enlèvement des déchets ménagers, ont convenu que le coût de ces ramassages sera diminué de moitié.

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 De nombreuses fuites d'eau dans les domaines

Nous avons déploré, depuis le début de l'année 2021, un accroissement anormal des fuites sur le réseau de distribution d'eau, surtout dans les Tamaris.

Après avoir pris contact avec Suez pour en déterminer la cause, il semble que ces fuites aient été occasionnées par une augmentation de pression dans le réseau général. Cette augmentation a été réalisée sans accord ni avertissement préalable.

Nous avons donc introduit une plainte auprès des directions régionale et nationale de Suez pour couvrir les frais de réparations, pour déduire la surconsommation et amortir le coût de placement d'un réducteur de pression.

Nous vous tiendrons avertis de l'évolution de cette affaire.

8.2 Remplacement du portail des Portes du Soleil

Le portail ouvrant permettant l'entrée « voitures » dans les Portes du Soleil a été remplacé en avril dernier par un portail coulissant. Son installation a engendré la modification de l'entrée piétonne, ainsi que le déplacement du totem et de la borne de sortie.

Ce remplacement va éviter les nombreuses interventions techniques dues aux ouvertures intempestives et à la vétusté des pièces motorisées trop souvent mises sous pression dans les cas de vents violents ou de tempêtes.

8.3. Dégradations de chaussées le long de l'avenue de la Tour de l'Orb

Les rues concernées dans les Tamaris sont celles hébergeant les maisons N, Q et Z le long de la chaussée.

Nous avons contacté la Mairie à ce sujet et une expertise a été effectuée par un bureau d'assurances en janvier 2021. La responsabilité de la Mairie semble bien évidente à toutes les parties.

Nous attendons les conclusions définitives de l'assureur de la Mairie pour connaître le montant qui nous sera alloué en réparation de ces dégradations.

Nous en profiterons pour placer des plaques qui empêcheront les racines de revenir sous la chaussée à ces endroits mais aussi pour placer un collecteur d'eau qui permettra un meilleur écoulement des eaux pluviales, et notamment en cas d'orages.

8.4 Installation de ralentisseurs ou de bornes de sécurité

Nous avons fait procéder à l'installation de ralentisseurs et de bornes de sécurité pour contraindre les véhicules à respecter les limitations de vitesse.

Ceux-ci remplissent leur rôle de manière très efficace. Il est possible que d'autres allées en soient encore équipées à l'avenir.

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

Pour rappel, 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.

Nous avons enfin retrouvé la trace de cette conductrice et le dossier est parti au Tribunal.

A suivre dans les prochains mois.

Entretiens, la borne électrique a été réparée et le badge d'ouverture a été installé au bout de la ligne droite des Portes du Soleil pour éviter ce type d'accident à l'avenir.

10. 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.

10.1. La vitesse et les parkings 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 lors de la saison.

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, surtout en dehors des périodes de vacances.

10.2. 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.).

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

La crise sanitaire et les interdictions diverses ont, de nouveau, empêché de nombreux propriétaires de descendre à Portiragnes avant la saison estivale de 2021 afin de couper leurs haies et de désherber les pourtours de leurs maisons (voir point 4)).

Nous espérons que chaque propriétaire reprendra ses bonnes habitudes d'entretien en nettoyant ses abords et en taillant ses haies pour le début de la saison estivale 2022.

Nous rappelons qu'un ramassage de déchets verts sera organisé en novembre 2021 et avril 2022.

10.4. Couleur de façades, châssis et portiques

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 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, éventuellement, à la Mairie et à l'Agglo à Agde.

11. 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.

Nous croisons les doigts pour avoir l'autorisation d'organiser notre prochaine AG en présentiel.

Pour des raisons de prévention, il n'y aura pas d'apéro à l'issue de notre AG.

12. Remerciements

Nous tenons à remercier tous ceux qui aident le conseil syndical au quotidien par des actions récurrentes, des analyses ponctuelles, 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