

**P.V. de l'Assemblée Générale des propriétaires des Domaines  
Les Tamaris et Les Portes du Soleil membres de l'ASL du même nom  
tenue le 02 novembre 2017 en la salle de l'Ardailon à Vias.**

- 1) **Accueil** : sous la supervision de Monsieur Francis MAILLART, 10 membres de l'ASL volontaires se répartissent le contrôle des présences et des représentations (mandats) sur 5 tables, disposant de listes imprimées, triées sur le nom. Les personnes présentes ou représentées sont enregistrées et leurs bulletins de vote validés par un cachet appliqué à la suite de l'enregistrement.

Le président Jean-François DUCHENNE ouvre la séance à 09h28.

- 2) Pour commencer l'A.G., Monsieur DUCHENNE rend, avec l'assemblée, hommage aux disparus.

Madame Gwendoline CHAUDOIR, Mairesse de Portiragnes, a été invitée, mais était absente.

Monsieur Jordan DARTIER, Maire de VIAS est ravi de nous accueillir et nous souhaite la bienvenue dans la salle de l'Ardailon. VIAS est la seconde cité balnéaire d'Europe en matière d'hébergement. Des travaux ont été entamés sur la partie littorale pour reconstituer le cordon dunaire. Il reste deux Km à réaliser par périodes de six mois pendant plusieurs années (en basse saison). Très compliqué sur le plan juridique vu le nombre d'intervenants.

- 3) La séance est ouverte, en présence des 6 membres du Conseil Syndical, à savoir Messieurs Jean-François DUCHENNE, Président du Conseil Syndical, Freddy DERBAIX, Vice-Président, Roland VAN ASBROECK, Secrétaire, et Madame Nicole VANDEBROECK, Trésorière, et Messieurs Philippe HASTIR et Serge VAN DER ECKEN, membres du Conseil Syndical, de Monsieur Jean LATIL, représentant le cabinet FL AUDIT, Commissaire aux comptes, de Monsieur Philippe CANDEL et Madame Catherine CANDEL-MARTIN représentants le bureau d'expertise comptable CANDEL-MARTIN.
- Monsieur Roland VAN ASBROECK est désigné comme secrétaire de séance.
  - Les propriétaires suivants se portent volontaires pour assurer la fonction de scrutateur : Claude SIMON (PSM04), Margareth KAISER (TA31), Marie-Louise VAN HERCK (PSI01), Hervé DEBROUX (TA15), Michel LOUIS (TR04), BILA Jean-Claude (PSO10), Jean GASPARD (PSC08), BAIX Maryse (PSA02), RICHERT Hildegard (PSJ08) et BLANCKE Christine (PSL05).
  - Nous n'avons reçu aucune remarque concernant le PV de notre A.G.O. de 2016. Il est demandé aux participants de l'approuver.
  - Monsieur LATIL signale avoir retiré des urnes des bulletins y déposés avant l'ouverture de l'AG. Il les remet ensuite dans les deux urnes.

➤ 4) **Monsieur DUCHENNE poursuit en présentant le rapport des activités de l'exercice écoulé.**

4.1) **UN MERVEILLEUX DOMAINE**

avec une maison des propriétaires.

L'effort de tous est sollicité pour améliorer, si faire se peut, les habitations, les espaces ludiques et les voiries communes.

De nombreuses appréciations positives sont relevées sur Google. Le dénigrement systématique de la qualité manifesté par certains propriétaires sur Facebook n'est certes pas de nature à attirer les locataires.

4.2) **LES DIFFICULTES DE CET EXERCICE 2016-2017**

(a) Actions contre l'ASL

Sept propriétaires ont assigné en 2015 le Conseil Syndical devant le Tribunal de Grande Instance de BEZIERS pour divers prétextes et irrégularités des votes et des dépouillements de l'AG 2014, en vue d'annuler cette AG et de réclamer 2.000 € à l'ASL. L'affaire sera plaidée au printemps 2018.

Il est rappelé que les membres du CS agissent en parfaite probité.

(b) Plainte pour nuisances sonores

Une plainte a été introduite par un propriétaire contre TGA (Lamy) et l'ASL.

L'expert désigné a procédé à des mesures acoustiques à plusieurs reprises.

Il a introduit ses conclusions et propositions. Selon lui, il n'existe pas d'interaction directe pour l'ASL, qui devrait en toute logique être mise hors cause.

(c) Les « espaces ludiques »

UNE CONVENTION TGA – ASL NEGOCIEE

- L'ASL a souscrit à un service en 2015 (AG extraordinaire).

- TGA s'engagea à des investissements pour la saison 2016.

- 2017 qui fut la seconde saison d'exploitation a été un succès.

Un projet gagnant-gagnant. Positif pour tout le monde. Nous notons une forte fréquentation des piscines chauffées.

(d) La rétrocession

La rétrocession des parties communes ordonnée en 2002 est enfin finalisée.

Elle concernait quelques voiries (ex Lamy Sud), quelques servitudes (accès piétons, boîtes aux lettres, portails et portillons, distribution d'eau / téléphonie / électricité).

Exception : la couverture de la toiture au dessus du local poubelles. L'engagement est pris par le groupe Lamy de réaliser ce travail avant la prochaine saison.

4.3) **PARTICIPATION A L'AG 2017**

Monsieur Francis MAILLART communique le nombre de participants :

141 propriétaires sont présents et 552 sont représentés.

Soit 693 au total correspondant à 87,72 % des propriétaires.

Le quorum est atteint.

➤ **5) LA GESTION « COURANTE »**

**5.1) LES VOIRIES**

- (a) Remédiez aux défauts majeurs et situations dangereuses
  - Les points repris par l'expert Pelletier et constatés dans le protocole de rétrocession ont fait l'objet des réparations requises
  - Cependant, des effondrements sont toujours possibles dus à la structure et aux mouvements du sol de Portiragnes-Plage
  - Il en est de même des fuites d'eau
- (b) ERDF : tirage d'une nouvelle ligne suite à des problèmes récurrents
- (c) Entretien de l'égouttage
  - Entretien général  
Lors du curage des égouts, l'entreprise a retrouvé comme chaque année du béton à certains endroits provenant de divers chantiers privés !
  - Interventions particulières  
De nombreuses interventions particulières ont eu lieu pour procéder au débouchage des égouts de groupes de maisons (urgence – rapidité d'intervention). Les frais sont répartis entre les lots concernés. Cela entraîne une charge de travail supplémentaire pour le CS, en particulier pour notre Vice-Président qui coordonne les interventions et pour notre Trésorier.

**5.2) LES ESPACES VERTS**

- (a) Entretien des nouvelles plantations
  - Remplacement des arbustes
  - Garantie de 2 ans.
- (b) Suivi des tailles  
La végétation pousse extrêmement rapidement dans cette région et doit être taillée régulièrement. Nous souhaitons néanmoins maintenir une végétation luxuriante sur les Domaines. Les haies des particuliers participent à la beauté de nos domaines, mais sont hélas souvent plantées à la limite des propriétés.  
Une attention particulière est demandée aux propriétaires des maisons de coins dont la végétation gêne et peut nuire à la visibilité et à la sécurité. Des mises en demeure ont été adressées à divers propriétaires.
- (c) Les observations concernant le moment des interventions et le bruit généré par les entretiens seront prises en compte et transmises aux entrepreneurs impliqués.
- (d) Les chenilles processionnaires vivant dans les pins parasols sont particulièrement dangereuses pour les enfants et les animaux. Elles entraînent des allergies parfois mortelles. Ne voulant pas d'un domaine sans arbre, le CS a fait traiter les pins au frais de l'ASL.

**5.3) LA SECURITE**

- (a) De trop nombreuses pannes ont été relevées au niveau des lecteurs de badges datant de 2009. Devant l'incapacité du fournisseur et du prestataire, et suite à la vétusté du matériel, la gestion des badges a été entièrement revue : de nouveaux lecteurs ont été installés et

reliés par relais radio, l'enregistrement des badges est centralisé et la mise à jour des portails et portillons s'effectue en temps réel. D'autres possibilités et options techniques seront dorénavant possibles. Des codes temporaires ont été distribués à chacun par notre Secrétaire en attendant la validation des badges. Pratiquement tous les badges existants ont été réencodés. Le principe des codes sera abandonné par sécurité car de trop nombreux codes sont transmis à de tierces personnes.

Le coût des nouveaux lecteurs s'élève à 12.238 €.

Les horaires des portillons sont adaptés automatiquement à la période hivernale : ils sont fermés de 21:00 à 07:00 Hr.

- (b) Nous disposons de 11 caméras de sécurité couplées aux portails et portillons.
- (c) Gardiennage en haute saison : nous avons eu recours à la même société que TGA, mais avec des contrats distincts. Le service fourni correspond à la qualité souhaitée.
- (d) Un membre du Conseil Syndical assista aux réunions de coordination avec la Mairie.
- (e) Installation d'un défibrillateur  
Installé à la demande de plusieurs propriétaires, il complète l'équipement de secours de TGA. Il est accessible à tous 24Hr/24Hr sous l'auvent de la maison des propriétaires PSM06. Il est protégé des intempéries et placé sous l'oeil de caméras pour éviter les abus.
- (f) Des extincteurs supplémentaires ont été acquis.
- (g) Contrôle annuel avant la saison par une nouvelle société agréée des équipements comme les hydrants : accessibilité et pression.  
Les hydrants ont été repeints. Les données ont été transmises à la commune et aux pompiers.  
Une visite des pompiers a eu lieu sur notre site.

#### 5.4) L'ECLAIRAGE

Les anciens lampadaires ont jadis été remplacés par de nouveaux diffuseurs et des ampoules néon. Certaines haies trop hautes occultent cependant certains luminaires. Il est rappelé aux propriétaires concernés de procéder à une coupe correcte de leurs haies.

Quelques localisations insuffisamment éclairées, principalement les allées centrales, ont été améliorées en rehaussant des poteaux et/ou en plaçant des potences doubles. L'utilisation d'ampoules LED de deuxième génération sera progressivement généralisée.

#### 5.5) L'INTERNET

On comptait plus de 610 lots connectés fin juin 2017.

Les zones du domaine qui n'étaient initialement pas équipées de lignes de cuivre (Bungalows et TS) et fonctionnaient au moyen de liaisons radio, ont été équipées de fibre optique en 2016. Les débits de ces utilisateurs privilégiés ont cependant été maintenus au niveau des utilisateurs câblés afin de ne pas créer de discrimination.

Il est rappelé qu'il existe d'autres secteurs où les câbles sont trop peu nombreux ou déficients, sans solution à ce jour.

Différentes alternatives sont envisageables :

- utiliser des liaisons radio mais cela peut entraîner des perturbations si elles sont trop nombreuses ou trop proches d'autres émetteurs voisins ;
- équiper progressivement les domaines de la fibre optique ou tout équiper d'un coup.

## 5.6) L'EAU

Les consommations d'eau sont facturées annuellement aux propriétaires, mais c'est l'ASL qui avance mensuellement les fonds pour l'ensemble des propriétaires (+/- 140.000 € par an). A quelques exceptions près, pratiquement tous les compteurs individuels ont été remplacés. Ces compteurs sont relevés deux fois par an (début juin et mi-septembre). Les factures sont envoyées aux propriétaires en principe fin octobre. Cette année encore, nous sommes confrontés à des retards de facturation par la Lyonnaise des Eaux qui nous empêchent de refacturer rapidement l'eau aux propriétaires. Les factures viennent de nous parvenir et sont distribuées aux propriétaires présents à l'AG. Les autres seront expédiées par la poste. Nous constatons hélas tous les ans des paiements tardifs qui entraînent une charge de travail importante pour le CS.

### Cas des ventes d'habitations

S'il est fait appel à OCEA pour établir un relevé intermédiaire au moment de la vente, il faut compter 150 € de frais par relevé. Le CS a donc préféré appliquer la procédure suivante :

- si la vente a lieu avant le 31 décembre, la facture est adressée au nouveau propriétaire,
- pour les ventes réalisées à partir du 01 janvier, à l'ancien propriétaire.

Il appartient à l'ancien et au nouveau propriétaires de se répartir la facture prorata temporis et sur base de leur relevé intermédiaire.

### Le réseau A.E.P. (Adduction Eau Potable) Lyonnaise des eaux (SUEZ)

Les écarts SUEZ/Lyonnaise des Eaux/France Eau par rapport à OCEA

Moyenne 2009-2014 : + 10 %

Relevé 2015 : + 37 %

### Les écarts justifiés :

Nettoyage des égouts - Test des hydrants - Arrosage des plantations communes - Décalage entre les dates des relevés des compteurs principaux et des compteurs divisionnaires.

### Le CS est attentif aux pertes et consommations.

3 remplacements successifs de compteurs principaux ont déjà été réalisés. Un second compteur externe a été placé mais sans possibilité de lecture pour l'instant, malgré les multiples rappels adressés à la Lyonnaise des Eaux.

La consommation horaire minimale est redevenue normale en février 2016, mais de nouvelles pertes ont été constatées et colmatées en janvier 2017.

Les graphiques projetés montrent une nette amélioration en février et mars 2017.

De nouveaux outils mis à la disposition du CS permettent de détecter les fuites. Notre Administrateur Philippe HASTIR avertit les propriétaires concernés dès qu'il est alerté.

## 5.7) LES ANIMATIONS

OBJECTIF : un mieux vivre ensemble

- Repas des propriétaires (critiqué en 2016, il fut décidé de ne pas renouveler en septembre 2017)
- Œufs de Pâques (forte participation)
- Concours de pétanque

MOYENS :

Les bonnes volontés, une autosuffisance financière, les recettes couvrent les dépenses.

Le nouveau Conseil Syndical devra décider la politique à mener à l'avenir sur base des votes émis.

### 5.8) LA DOCUMENTATION

Toute la documentation utile et nécessaire depuis le début de l'ASL, peut être trouvée sur notre site Internet, complétée cette année par 5 notes d'information traduites par Madame GUISEN (en NL) et Monsieur REUTER (en D), et une communication aussi rapide que possible par courriel.

Disponible aussi lors des permanences hebdomadaires à la maison des propriétaires.

Il est procédé à la diffusion stricte des informations requises par la loi.

### 5.9) INTERVENTIONS DU CONSEIL SYNDICAL

- Notre Secrétaire a documenté les offices notariaux lors de 34 mutations de propriété.
- Notre Vice-Président a analysé et répondu à 53 demandes de travaux selon le R.O.I.
- Ce sont 18 interventions sur les réseaux d'égouttage privé qui ont été coordonnées. Ces travaux non prévus dans les missions du CS sont réalisés sur la base de la bonne volonté.
- Il a fallu faire procéder à 17 tailles de haies spécialement proches des croisements de voirie.
- Coordination des réactivations de 3.977 badges.
- La coordination des remplacements de 785 compteurs d'eau a constitué un travail de longue haleine. De nombreux problèmes ont été rencontrés (compteurs montés à l'envers, fuites, assurances...).
- Avertissement des propriétaires lors de découvertes de fuites d'eau dans un lot.
- Emission de plus de 220 courriels ou lettres de rappel d'impayé en février, à la moitié de l'exercice comptable.
- Suivi de 43 mises en demeure par avocat pour des montants importants.

### 5.10) LES CHARGES ET RECOUVREMENTS

Les dernières charges ont été appelées le 15 novembre 2016, mais nous enregistrons beaucoup trop souvent des retards de paiement. Ceci entraîne un travail accru pour lancer les 220 lettres de rappel. Ensuite, nous avons confié les dossiers à notre avocat pour les mises en demeure : 43 cas en mars plus 3 actions en cours devant la justice.

### 5.11) LE R.O.I. (Règlement d'Ordre Intérieur)

De nombreuses demandes réglementaires de travaux sur les lots transmises à l'A.S.L. sont validées et acceptées. Nous déplorons cependant de trop nombreuses actions pirates (travaux non autorisés, non conformes) qui entraînent des conflits de voisinage. Des bruits de travaux sont constatés durant les périodes de repos.

Les tailles des haies sont encore trop souvent négligées au détriment de la sécurité (carrefours masqués, luminaires cachés...).

## ➤6) PRESENTATION DES PRINCIPAUX INDICATEURS FINANCIERS

Monsieur CANDEL présente sous un format synthétique plus compréhensible les principaux chiffres de notre association. Les données détaillées peuvent être consultées sur notre site Internet <http://www.asltps.eu/upload/Comptes annuels 2016-2017 PLAQUETTE.pdf>.

Les comptes sont en équilibres.

Q: Comment expliquer la différence de 30.000 € relevée au niveau de la facturation d'eau 2016, +/- 50 € ayant été imputés à chaque lot pour l'eau résiduelle ?

R : Nous connaissons certaines années avec boni, d'autres avec des pertes. Les provisions sont décalées dans le temps car les dates des relevés des compteurs généraux et individuels ne coïncident pas. Nous avons même connu une année au cours de laquelle uniquement trois trimestres avaient été imputés, entraînant un déficit de refacturation de 44.000 €. Une intervention du Commissaire aux comptes auprès de La Lyonnaise des Eaux a même été nécessaire pour pouvoir obtenir certaines factures.

Q/R : Le travail de remplacement des compteurs a été mal réalisé par OCEA (Fuites, compteurs montés à l'envers...). Incontrôlable avec un effectif aussi réduit.

Q : Quelques éclaircissements sont demandés concernant les travaux sur les Domaines (26.000 € + 30.000 €). Idem pour les honoraires et honoraires exceptionnels.

R : Les honoraires concernent les prestations ordinaires du Commissaire aux comptes, du bureau d'expertise comptable et de notre avocat.  
Les prestations exceptionnelles couvrent les frais des procédures judiciaires, mais celles-ci sont refacturées aux propriétaires concernés.  
Par travaux, il faut comprendre les portails, les entretiens divers, les remplacements de lampes... Les entretiens « jardin et propreté » concernent les espaces verts des Domaines et le ramassage de conteneurs à ordures.  
30.000 € ont été consacrés à la replantation de certains espaces verts.

## ➤7) **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Monsieur Jean LATIL excuse l'absence de son collègue Monsieur CHABERT et fait part de son rapport sur les comptes 2016-2017.

Il n'a pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil syndical et dans les documents adressés aux propriétaires sur la situation financière et les comptes annuels.

*Le rapport est disponible, comme les rapports précédents, sur le site de l'ASL*  
<http://www.asltps.eu/upload/Rapport ASL 2016-2017 CAC.pdf>.

## ➤8) **LES DIVERSES RESOLUTIONS A VOTER**

### 8.1) **PRESENTATION DU BUDGET 2016-2017**

Monsieur DUCHENNE présente un budget en continuité des précédents et détaille les postes du budget présenté aux propriétaires lors de la convocation.

Monsieur DUCHENNE signale l'importance des frais engendrés par les envois postaux nécessaires destinés aux propriétaires n'ayant pas communiqué d'adresse courriel : 5,50 € par convocation auxquels il convient d'ajouter les coûts d'impression et la mise sous enveloppe. Les envois ordinaires coûtent chacun 1,10 €. Il leur est demandé de communiquer leurs coordonnées courriels s'ils en disposent.

Q : Quid de la « réserve prudentielle » ?

R : Cette réserve est prévue au cas où le Conseil Syndical soit serait dans l'incapacité d'assumer son rôle (ex : accident d'avion), soit aurait la volonté de passer par un syndic professionnel. Ce budget ne sera pas réclamé, mais évitera, en cas de nécessité, de devoir convoquer une nouvelle AG pour l'appeler.

**8.2) APPROBATION DES COMPTES 2016-2017**

avec mise en réserve du boni de l'exercice, soit 5.613 €.

**8.3) LA DECHARGE (quitus) AU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**8.4) LA DECHARGE (quitus) AU CONSEIL SYNDICAL POUR SES ACTES DE GESTION**

**8.5) LA POURSUITE DES MAUVAIS PAYEURS**

**8.6) ORGANISATION D'ÉVÉNEMENTS POUR MIEUX VIVRE ENSEMBLE**

Toutes les animations, cloches de Pâques, brocante, activités culturelles, concours de pétanque et Gala des propriétaires ont pour objectif d'assurer la convivialité sur nos domaines, et elles représentent 0,25 % de notre budget. Suite aux remarques formulées par d'aucuns, le CS demande à l'ensemble de propriétaires de se prononcer pour le maintien ou la suppression de ces animations.

**8.7) LA FIBRE OPTIQUE SUR NOS DOMAINES**

Monsieur DUCHENNE rappelle brièvement l'historique et l'évolution de la téléphonie et de l'Internet dans nos Domaines depuis 1990.

Le réseau « cuivre » est corrodé et entraîne régulièrement des pannes et interruptions.

Les débits sont limités et le réseau est dans l'impossibilité d'absorber les croissances futures.

Ne rien faire correspond à tout perdre et à nous retrouver prochainement sans Internet.

La fibre offre d'autres potentialités de services nouveaux.

Tout réaliser en une fois serait moins coûteux que de travailler au coup par coup en fonction des pannes.

Ce budget est à voter à la majorité absolue, c'est à dire 50% de tous les lots + 1.

Vu l'importance du budget global estimé à moins de 750.000 €, dont 100.000 € en réserve provisionnée et 50.000 € sur le budget « standard » (Solde 600.000 € soit 760 € TVAC par lot), ce contrat sera à étudier, négocier et décider par le nouveau Conseil Syndical. Un prêt bancaire sera à souscrire en fonction de la durée de remboursement souhaitable.

L'amortissement réel est de longue durée (> 30 ans).

PROPOSITION : + 200 € /lot en 2017-2018

Idem en 2018-2019, 2019-2020, 2021-2022

On finance par un prêt bancaire de 475.000 €

**Exposé de Monsieur Laurent MORELLE** (propriétaire et candidat au CS)

La fibre suscite de nombreux commentaires sur les réseaux sociaux, aussi convient-il d'apporter quelques rectifications et explications complémentaires.

Nous rencontrons de nombreux problèmes avec les fils téléphoniques. Il a contrôlé les débits avec l'aide de PREMS, ils sont insuffisants. L'état du cuivre et l'humidité sont en cause.

Les antennes WiFi :

La solution par émetteurs WiFi n'est pas tenable : tous les appareils travaillent dans les mêmes fréquences et se perturbent mutuellement.

La 4G (= la quatrième génération des standards pour la téléphonie mobile) :

De par la suppression du roaming, certains préconisent le recours à la 4G. Les forfaits des abonnements étant cependant limités à 5 ou 10 Gb/mois, les quotas sont rapidement dépassés et entraînent une augmentation des factures GSM/portables. De plus, il n'existe que deux antennes GSM sur Portiragnes-Plage. Cela entraîne une saturation des réseaux en haute saison car les débits sont partagés entre 300 personnes. Etant donné le peu d'utilisateurs en basse et moyenne saisons, les opérateurs ne sont pas enclins à investir pour placer des antennes supplémentaires.

Les satellites :

Les transferts par satellites nécessitent des antennes imposantes et sont confrontés au même problème des quotas de 10 Gb. De plus, les abonnements sont coûteux.

La fibre :

Garantit une stabilité pour l'Internet, permettra de diffuser d'autres signaux tels ceux de la télévision (ce qui permettra à terme la disparition des antennes râteaux et satellites de nos toitures) ou autorisera l'utilisation de nombreuses autres applications (ex : parlophonie depuis les portails). La téléphonie restera toujours possible.

Si les vitesses de transmission des données par le cuivre comme par la fibre sont équivalentes, les perturbations sont beaucoup plus nombreuses sur un réseau cuivré sous dimensionné sensible à l'humidité aux points de contact.

Les débits d'entrée seront néanmoins à partager entre les utilisateurs, mais ne tomberont pas en dessous des 10 Mb/s.

Q : Pour une dépense de 200 € par an pendant 4 ans, il faut consulter plusieurs prestataires de service.

R : Le CS sortant a défriché le problème et défini un budget maximal qui ne sera pas dépassé. Aucun engagement n'a été pris. Ce sera au nouveau CS, si les résultats des votes sont favorables, à étudier les solutions possibles, à consulter différents fournisseurs et retenir le meilleur (rapport qualité/prix).

Si nous n'obtenons pas une décision aujourd'hui, ce sera reporté à la prochaine AG.

Q : Ne serait-il pas possible de solliciter une intervention financière de L'Ami Soleil qui loue près de 350 maisons ?

R : Les maisons n'appartiennent pas à Lamy, il revient donc aux propriétaires à investir. Cela constitue une plus-value pour les maisons et les Domaines.

Il convient de signaler

- des fraudeurs qui utilisent l'abonnement de leurs voisins. 14 connections simultanées ont ainsi notamment été relevées sur un même abonnement !
- que de nombreux propriétaires déjà équipés de la fibre (TS et bungalows) votent contre l'extension aux autres maisons !

## ➤9) PRESENTATION DES NOUVEAUX CANDIDATS

Le désistement de 3 candidats à peine deux jours après la publication de la dernière note d'info est abordé. L'utilisation des mots « Les Girouettes » soulève des réactions tant de la part des candidats concernés que de nombreux propriétaires présents. Les termes semblent inappropriés et choquants.

- BASTOS SANTOS Urbano Carlos : Il y a du boulot à réaliser.
- CASSART Léon : un renouvellement est nécessaire.
- DE KEGEL Karel : prône l'embellissement des domaines au profit des locataires.
- GODEFROID Jean-Marie : connaît les Domaines en tant que locataire (25 ans) et propriétaires (7 ans). Mène une vie sociale active pouvant être utile dans les Domaines. Vise la convivialité.
- ISTACE Bénédicte : connaissance des Domaines depuis plusieurs années. Recherche la progression, la convivialité, une meilleure connaissance des propriétaires. Active dans la vie sociale. Mettra son expérience à la disposition des Domaines.

- MARIUS Jeannine : propriétaire depuis de longues années. Est présente huit mois/an aux Domaines. Dispose de beaucoup de temps libre pour fournir une aide administrative sur place.
- MORELLE Laurent : Commence par reconnaître l'erreur relevée lors de son exposé concernant la vitesse de la fibre. Fort dans la partie technique (Fibre et sécurité) et le bien-être des gens au travail.

Q : Quid des votes émis pour les candidats qui se sont désistés ?

R : Les bulletins sont valables, mais les votes ne seront pas comptabilisés pour ces candidats.

## ➤10) COLLECTE DES BULLETINS DE VOTE

Un dernier appel est lancé à 11:53 Hr pour ceux qui n'auraient pas encore déposé leurs bulletins de vote.

Lorsque le vote est terminé, les urnes destinées aux votes des résolutions et des candidats pour le nouveau Conseil Syndical partent au dépouillement. C'est sous la supervision de Monsieur LATIL, que les scrutateurs procèdent au dépouillement.

## ➤11) PRESENTATION PAR MONSIEUR JORDANE LAMY

Remercie l'ASL pour sa prise de parole.

Présente à l'assemblée Geoffrey RAHIER, le Directeur du site Lamy de Portiragnes.

- Rappelle l'investissement en partenariat. Il s'agit d'un pari sur l'avenir. L'augmentation des revenus locatifs enregistrée en 2017 (10 % par rapport à 2016) compense l'augmentation des 500 € de charges. L'effet ne s'est fait ressentir que cette saison car le planning serré de 2016 n'a pas permis de faire connaître les nouvelles installations en temps utiles.
- Les critiques sont subjectives.  
Les formulaires d'appréciation remis aux locataires ont été remplis par 432 participants. Les résultats détaillés affichés sont disponibles sur le site de l'ASL. Le score global est de 7,4 et l'objectif 2018 est fixé à 8.  
Les reproches concernent le manque de professionnalisme du personnel, les nettoyages pas toujours corrects et l'âge de certains logements. Afin d'y remédier, un accompagnement sera mis en œuvre par Geoffrey RAHIER pour améliorer les maisons (airco, qualité des logements...). Il pourra aussi être fait appel à un « responsable qualité » qui sera recruté par Lamy.  
Le marché locatif évolue sans cesse. La concurrence espagnole se fait actuellement ressentir.
- Les cotations externes sont projetées.
  - ✓ Booking.com soulève des points faibles (propreté, confort). Ce site est le plus fiable car les appréciations sont limitées aux locataires après confirmation de leurs réservations).
  - ✓ Trip Advisor : n'importe qui peut émettre un avis, même les propriétaires.
  - ✓ Facebook : nombreux avis improductifs, même de certains propriétaires.

Q : A leur retour, certains propriétaires ont constaté que les détecteurs d'incendie avaient été désactivés. C'est dangereux et criminel !

R : Ce point sera à vérifier lors de chaque départ.

Q de Mr WILKIN : Quid du recouvrement du local poubelles ?

R : Mr LAMY ne voit pas l'objet de la question.

Vu les propos grossiers exprimés sur le site de PORTAM à l'égard du groupe LAMY, qu'aucun avis positif n'y apparaît et qu'aucune consultation préalable n'a eu lieu, Mr LAMY ne répondra plus aux questions venant de cette association.

## ➤12) AUTRES POINTS ABORDES

- L'accès aux vides ventilés  
Il est rappelé que l'accès aux vides ventilés doit être possible en tout moment. C'est une obligation qui a été actée lors de l'achat des habitations. Nécessaire pour des interventions urgentes telles des bouchages d'égouts ou la réparation de fuite d'eau.  
Les clés peuvent être confiées soit à l'accueil L'Ami Soleil, soit au Conseil Syndical qui les gardera sous enveloppe scellée à la maison des propriétaires.
- Boîtes aux lettres  
Il est actuellement difficile d'installer des boîtes supplémentaires, mais aussi de déterminer qui détient une boîte (vente des maisons, partage...). Certaines d'entre elles étant inutilisées et donc récupérables, il est demandé à chaque propriétaire de communiquer le numéro de la boîte qu'il utiliserait et de mentionner son nom sur sa boîte. Celles non réclamées/utilisées pourraient à ce moment être réutilisées par d'autres.
- Le bruit de la pompe à chaleur a pu être résolu cette année grâce aux constatations d'un propriétaire.
- La descente dans la piscine des Portes du Soleil a été facilitée par le placement d'un escalier en gradins.
- Le gardiennage en haute saison : l'ASL et TGA ont recours à la même société, mais les deux possèdent un contrat distinct et payent chacun leur part.
- Les coûts des animations sont projetés.
- Les déjections canines  
Il est rappelé que les chiens doivent être tenus en laisse et qu'il est préférable de sortir des Domaines pour leurs besoins. Les déjections doivent être ramassées par les propriétaires du chien.
- La taille des haies et les plantations  
Tous les ans, des remarques doivent être faites pour faire respecter le Règlement d'ordre intérieur et éviter les dangers des végétations débordantes.

Plus rien n'étant débattu, de nombreux participants quittent progressivement la salle. Les scrutateurs, sous l'égide du Commissaire aux comptes poursuivent le travail de dépouillement.

**Monsieur VAN ASBROECK remercie les derniers participants encore présents, annonce l'affichage du résultat des votes non encore certifiés à la maison des propriétaires ce jour même et clôture l'A.G. à 16:44 Hr.**

Les résultats des votes validés par Monsieur LATIL, Commissaire aux comptes, sont présentés à la page suivante.

➤ **13) RESULTAT DES VOTES SUR 141 PRESENTS ET 552 REPRESENTES**

✓ **Vote des résolutions sur 691 bulletins dépouillés**

693 votants dont 2 propriétaires bien que présents ou représentés n'ont pas voté pour les résolutions. 691 bulletins ont donc été dépouillés.

	Résolutions à voter (sur 691 votants)	POUR	CONTRE	ABSTENTION	NULS
1	Approbation du PV de l'A.G.O. du 02 novembre 2016	625	45	21	0
2	Approbation des comptes certifiés avec mise en réserve générale du boni de l'exercice.	624	39	28	0
3	Quitus (décharge) aux membres du Conseil Syndical sur les comptes et les actes de gestion.	600	63	28	0
4	Quitus (décharge) au Commissaire aux comptes	610	50	31	0
5	Imputations comptables : tout versement sur le compte de l'ASL apure en priorité les créances les plus anciennes	618	45	28	0
6	Maintien de la taxation individuelle de divers frais de mise en demeure ou d'envois recommandés à 20,00 €. Il ne faut pas faire couvrir par l'ensemble des propriétaires les absences ou négligences.	580	91	19	1
7	Approbation du budget prévisionnel 2017 - 2018 hors fibrage généralisé (charges appelées de 1.000 € plus réserve de 200,00 € si syndic - identique aux années antérieures)	519	140	31	1
8	Approbation du projet fibre optique à réaliser en une étape unique avec son financement ( <i>majorité absolue requise</i> ) et son impact d'augmentation des charges de 200,00 € par an sur les exercices 2017-2018, 2018-2019, 2019-2020 et 2020-2021.	428	246	17	0
9	Confirmation du mandat donné au Conseil Syndical de poursuivre en justice les mauvais payeurs avec taxation à 50,00 € des mises en demeure.	640	35	16	0
10	Confirmation de votre souhait de poursuivre les activités d'animation (chasse aux oeufs, pétanque, activité culturelle, gala des propriétaires, brocante)	571	87	32	1

✓ **Election des membres du Conseil Syndical sur 686 bulletins dépouillés**

693 votants dont 7 propriétaires bien que présents ou représentés n'ont pas voté pour la constitution du Conseil Syndical. 14 bulletins nuls ont été relevés.

**Membres du bureau et du Conseil sortants**

1	VANDEBROECK Nicole	539	Elue
2	DERBAIX Freddy	517	Elu
3	HASTIR Philippe	539	Elu
4	VANDER EECKEN Serge	353	Elu

**Nouveaux candidats**

5	BASTOS SANTOS Urbano Carlos	325	
6	CASSART Léon	132	
7	DE KEGEL Karel	69	
8	DUPONT Albert	-----	
9	GODEFROID Jean-Marie	389	Elu
10	ISTACE Bénédicte	350	Elue
11	MARIUS Jeannine	153	
12	MORELLE Laurent	388	Elu
13	STORDEUR Jacques	-----	
14	WILKIN Maurice	-----	

**VOTES SUR CANDIDATS 3.754 et 1.034 abstentions et 14 nuls**

**En conséquence, toutes les résolutions mises au vote sont approuvées, applicables et opposables à l'ensemble des propriétaires.**

Roland VAN ASBROECK, Secrétaire de séance



Jean-François DUCHENNE, Président

