

Le printemps s'installe dans nos domaines et les propriétaires sortent de leur hibernation afin de rafraichir leur maison pour la saison qui s'annonce sous de meilleurs auspices avec une voirie totalement renouvelée du côté de la Place de la Gendarmerie.

La réforme du calendrier scolaire en Fédération Wallonie-Bruxelles a modifié les habitudes, tant des locataires que des propriétaires résidant dans ces régions. Votre Conseil Syndical a été également contraint de modifier son calendrier tout en assurant un service optimal à la grande majorité d'entre nous.

Cette année 2023 sera particulière à plus d'un titre. Nous accueillons une nouvelle directrice au sein de nos domaines. Autre changement de taille, nous renouvellerons le conseil syndical lors de notre prochaine assemblée générale. Celle-ci sera la dernière pour le dinosaure d'entre nous, à savoir M. Freddy DERBAIX, qui profitera d'une seconde retraite amplement méritée.

Notre assemblée générale se déroulera le jeudi 2 novembre 2023 à Vias.

Bonne lecture !

1. Le renouvellement de votre conseil syndical

Comme prévu dans nos statuts, c'est lors de notre prochaine assemblée générale que nous procéderons au renouvellement du conseil syndical.

Au cours de ces six dernières années, nous avons reçu de nombreux encouragements et la confiance manifestée lors des AG, avec un taux de participation et d'acceptation très important, nous incitent, en grande partie, à présenter, à nouveau, notre candidature au renouvellement de notre mandat, surtout à un moment fondamental de la vie quotidienne de nos domaines.

En effet, il appartiendra au nouveau conseil de négocier, les termes d'une nouvelle convention « piscines » ou la prolongation de l'existante selon les décisions prises en AG bien évidemment.

Nous rappelons que tous les membres du conseil, actuels et futurs, sont tous des bénévoles qui ont accepté volontairement d'investir une (grosse) partie de leur temps libre pour assurer le bon fonctionnement et la gestion de nos domaines.

Il est donc important de connaître les grandes lignes de ce rôle fondamental pour l'ensemble des propriétaires. L'absence de candidats en suffisance occasionnera, fort probablement, le recours à un syndic indépendant externe, avec toutes les conséquences sur le budget mais aussi sur la qualité des services prestés.

Le Conseil est organisé pour traiter le fonctionnement quotidien de nos domaines ainsi que 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.

Notre conseil est entouré de quelques propriétaires qui assurent des tâches spécifiques dans l'ombre, comme les envois massifs de mails, la supervision de l'entretien des espaces verts ou le remplissage des distributeurs de sacs à crottes pour ne citer que les plus visibles. Leur aide est essentielle et vous pouvez également offrir vos services (notamment pour le publipostage) sans pour autant endosser la responsabilité d'administrateur.

Nous sommes toujours réceptifs à la critique, au dialogue et aux solutions de compromis et nous l'avons prouvé à maintes reprises. Néanmoins, ce rôle, si valorisant dans certains aspects, peut aussi vous valoir d'être traités de voleurs, de profiteurs ou d'autres noms d'oiseaux.

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 restons à la disposition des candidats potentiels qui voudraient se renseigner sur le rôle à jouer au sein du conseil syndical. Si vous désirez garder une certaine discrétion sur vos ambitions, contactez par mail notre président, Jean Marie Godefroid, qui vous garantira l'anonymat des débats (president@asltps.eu)

Les candidats au conseil syndical devront posséder des compétences et qualités en adéquation avec l'objet de l'ASL. En outre, ils devront être capables d'utiliser internet et ses principaux outils.

Le fait de poser sa candidature pour adhérer au conseil syndical est un véritable acte raisonné de coopération, de travail en groupe, en qualité de bénévole et axé sur l'avenir prospère de nos domaines.

2. Le nouveau concept « Famille »

Suite à la décision prise en assemblée générale de novembre 22, le conseil syndical a finalisé l'avenant de la convention piscines relatif au nouveau concept « famille » sur base des informations transmises.

Celui-ci représente une formule raisonnable qui permet aux propriétaires de recevoir leur famille et/ou leurs amis tout en garantissant jusqu'à fin 2025 le pourcentage de 12,5% pour les locations en régie propre. Pour rappel, celui-ci était susceptible d'être modifié chaque année.

L'avenant propose de définir un quota de vingt personnes par saison dont cinq personnes pourront être modifiées chaque saison. L'idée sous-jacente est que l'on ne change pas le cœur de sa famille chaque année. Il est évident que les propriétaires ne sont pas inclus dans le quota de 20 personnes

Le concept « famille » a été étendu pour permettre l'accueil de personnes « hors famille » au sens propre (famille recomposée, amis, etc.).

Nous vous vous proposons de réfléchir, non pas de manière théorique, mais bien empirique, sur base de votre expérience des années passées.

Si des situations exceptionnelles devaient survenir, vous devez les exposer à la réception. Nous vous conseillons de les exposer également à votre conseil syndical pour nous fournir une vision globale sur tous les sujets particuliers.

Pour l'encodage de vos contacts, vous devez aller sur votre espace propriétaire et cliquer sur l'icône « petit bonhomme » située dans le coin supérieur droit de l'espace « période réservée par le propriétaire ».

Vous trouverez l'avenant à la convention piscines sur notre site.

3. Le respect des domaines commence par nos comportements

Nous devons, une fois de plus, déplorer le comportement de certains propriétaires qui profitent de la fin de leur séjour pour jeter tous leurs encombrants dans les containers à ordures ménagères.

Dans l'intérêt de tous, nous devons veiller à adopter un comportement irréprochable quant aux règles élémentaires de la vie en communauté, à savoir, à titre d'exemple :

- Respecter les règles en matière de déchets ;
- Informer ses locataires des emplacements des bulles à verres, papiers et PMC ;
- Ramasser les crottes de ses chiens ;
- Limiter strictement sa vitesse de déplacement ;
- Tailler ses haies ;
- Nettoyer les abords de sa propriété ;
- Conclure de bons accords avec les artisans pour éviter tout malentendu lors de travaux de type maçonnerie, peinture, pose de portail, volets et/ou châssis, etc.
- Signaler aux artisans maçons de ne pas vider leurs excédents de ciment, crépis ou autres dans les égouts (sous peine de facturation de débouchage aux propriétaires concernés)
- Consulter l'ASL lors de votre intention d'effectuer des travaux et, surtout, avant d'en entamer leur exécution.

Nous vous demandons également de faire enlever les publicités laissées par vos entrepreneurs après la réalisation des travaux.

Dernier détail : nous vous rappelons de veiller à conserver **l'identification de votre maison**, surtout après l'exécution de travaux de façade.

La numérotation des lots a une fâcheuse tendance à disparaître après certains travaux !

4. Entretien de vos bordures, taille de haies pendant la saison locative et ramassage de déchets verts

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

Une résolution a été votée lors de la dernière assemblée générale pour pénaliser ces propriétaires indéclicats qui négligent l'entretien de leur bien.

« Application d'une pénalité de 100€ aux propriétaires qui n'entretiennent pas les bordures longeant la chaussée devant leur propriété avant exécution du nettoyage aux frais de celui-ci »

L'ASL a demandé à M. Krispill d'organiser un ramassage de déchets verts les jeudis 4 et 11 mai.

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.

Nous vous rappelons la procédure relative à la taille de haies qui a été mise en place suite aux différents constats de la saison dernière et qui a été communiquée les années précédentes :

- De Pâques à fin mai, la taille est fortement recommandée lors de vos passages dans les domaines.
- Dès le début du mois de juin, un mail avec photo sera transmis aux propriétaires dont les haies restent dangereuses. Le nécessaire devra être fait dans les 8 jours. Au-delà de ce délai, la taille sera exécutée aux frais du propriétaire.
- Pour le 15 juin, soit le début de la saison estivale, toutes les haies devront être taillées.

Enfin, nous insistons également pour que chacun ramasse les déchets verts au pied des haies afin d'éviter que ceux-ci ne se retrouvent dans les avaloirs en cas de fortes pluies.

ATTENTION : il est ingérable pour le conseil syndical de tenir un agenda avec les promesses d'arrivée et les tailles éventuellement planifiées avec d'autres intervenants.

Si vous dépassez le délai de huit jours, nous serons contraints d'intervenir sans préavis ultérieur.

Dans certains cas exceptionnels de pousse excessive provoquant une dangerosité évidente sur des lieux de passage fortement fréquentés, une nouvelle demande de coupe de haies pourrait être transmise, pendant la saison estivale, aux propriétaires concernés.

5. Pose de panneaux photovoltaïques

Nous constatons que vous êtes de plus en plus nombreux à faire installer des panneaux photovoltaïques sur le toit de votre maison. Nous rappelons à ce stade que vous êtes tout à fait libres de choisir l'installateur de votre choix.

Néanmoins, nous vous recommandons toute la prudence nécessaire quant à la qualité du travail exécuté et des matériaux utilisés.

En effet, nous avons déjà du déplorer de malheureux incidents comme des panneaux envolés ou l'installation d'onduleur dans les vides ventilés.

Pour rappel, vous devez d'abord avertir l'ASL qui délivrera les autorisations d'installation pour

- la pose de 8 panneaux NOIR (full black)
- sur la partie la plus haute de votre toiture
- avec un passage des câbles via les vides ventilés et non en façade (sous goutte blanche).
- La pose de l'onduleur dans le garage ou une pièce annexe.
Interdiction de pose dans les vides ventilés.

Nous rappelons qu'un passage dans les vides ventilés implique une vigilance accrue afin d'éviter les risques de casse de tuyaux et surtout une rupture de fibre optique.

Toute intervention de l'ASL pour une réparation dans ce cadre ou le déplacement de l'onduleur sera facturée aux propriétaires concernés.

6. Rappel de paiement

La grande majorité des propriétaires sont en ordre de paiement avec les différentes factures transmises.

ATTENTION : si vous avez reçu DEUX rappels de paiement, il vous a été appliqué **une pénalité de 100 euros** sur tout montant réclamé par le conseil syndical (voir AG 2022).

Certains d'entre nous ont omis de régler ces 100€ lors de la régularisation de leur situation débitrice. Ceux-ci sont toujours dus et les sanctions prévues sont déjà d'application !! (accès piscines, débit internet, etc).

En cas de doute, veuillez contacter notre trésorier, M. Philippe Hastir, administrateur@asltps.eu qui se fera un plaisir de vous renseigner.

7. Situation financière

Nous vous confirmons que l'emprunt contracté auprès du Crédit Agricole a été limité à 270.000 €. Pour rappel, celui-ci a couvert les dépenses relatives aux travaux de voirie dans différentes zones des Tamaris.

Les curages effectués suite aux nombreux passages de caméras dans nos conduites ont permis de déboucher de nombreux amas de béton ou crépis, laissés notamment par des entrepreneurs qui vident leurs surplus de mortier ou autre matière susceptible de s'amalgamer.

Nous avons annoncé une année d'austérité. Une rigueur dans les dépenses qui n'autorise aucun projet, non budgété et quel qu'en soit le coût, nous permet de rester dans le cadre rigoureux annoncé en AG 22.

Nous devons également tenir compte de l'évolution indiciaire de la facture de la convention piscines mais aussi de l'envolée des prix suite aux différents conflits internationaux.

Nous n'avons toujours aucune nouvelle positive de la compagnie d'assurances relative à une intervention financière de la Mairie quant aux dégradations de nos chaussées par les racines des pins de l'Avenue de la Tour de l'Orb.

Après une mise en demeure lancée en février dernier et un Nième rappel, le dossier est à nouveau à l'étude. Mais, il nous semble qu'un recours à la justice sera fort probablement une question de notre prochaine AG. A suivre.

8. Octroi carte déchetterie

La SICTOM a décidé que l'accès aux déchetteries locales serait conditionné à la présentation d'un badge d'accès.

Pour obtenir ce badge vous devez suivre une procédure bien expliquée sur leur site :

<https://www.sictom-pezenas-agde.fr/modernisation-et-amelioration-de-votre-acces-en-decheterie/>

Il existe une procédure spéciale pour les propriétaires de résidence secondaire :

Il vous faut veiller à fournir un justificatif de domicile à l'adresse de votre résidence secondaire en expliquant de façon manuscrite sur ce justificatif qu'il s'agit bien de l'adresse de votre résidence secondaire. Ce qui règlera la question de l'adresse figurant sur la carte grise (celle de votre résidence principale).

ATTENTION : si vous transmettez une facture EDF, vous devez encoder l'adresse de fourniture figurant à gauche en marge comme adresse dans le formulaire en ligne sous peine de refus d'octroi.

De plus, pour les propriétaires non français, vous devez joindre à la demande le recto ET le verso de votre carte d'immatriculation pour bien faire figurer votre nom.

9. Fiscalité résidence secondaire

ATTENTION : cette note est fournie à de simples fins d'information et n'engage en aucune manière la responsabilité du Conseil Syndical sur les conséquences de la mise en application de cette réforme.

* Cette obligation déclarative concerne tous les propriétaires, particuliers et entreprises, de biens immobiliers à usage d'habitation :

* Pour le cas particulier des locations saisonnières : le début de la période de location saisonnière et les modalités de gestion du bien (en propre ou contrat de location avec gestionnaire excluant toute utilisation personnelle), le SIREN du gestionnaire ou celui du propriétaire le cas échéant, l'éventuelle classification en meublé de tourisme.

<https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A16336>

<https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/quelles-informations-sont-declarer-le-nouveau-service-en-ligne-gerer-mes>

10. Divers

- Le lundi 1^{er} mai se dérouleront sur l'esplanade du petit bar une chasse aux trésors pour les petits dès 14h et le traditionnel tournoi de pétanque dès 14h30. Renseignements auprès de Mme Bénédicte Istace, relations@asltps.eu

Nous réfléchissons d'ores et déjà pour organiser une activité ludique pour tous les enfants lors des prochaines vacances de Pâques en 2024.

- Le retour des totems est prévu dans les prochains jours. Cela favorisera la communication au sein des domaines.
Nous rappelons que vous pouvez vous inscrire à la pyramide d'informations par SMS sur simple demande à M. Marc Vierset (adminstrateur2@asltps.eu) afin de recevoir des informations urgentes, une coupure d'eau par exemple.
- Malgré plusieurs rappels, notre secrétaire, M. Carlos Urbano, ne possède pas encore l'intégralité des coordonnées complètes des propriétaires. Nous rappelons que celles-ci sont protégées par le RGPD et que l'absence de données peut conduire à des catastrophes, notamment en cas de fuite d'eau dans les maisons par exemple.
Renseignements : secretaire@asltps.eu
- Nombreux sont les nouveaux propriétaires qui ignorent l'utilisation de l'ouverture des portails à distance via le portable. Cela vous intéresse, veuillez contacter notre responsable technique, M. Laurent Morelle technique@asltps.eu

Vous avez des remarques ou des questions

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