

Note d'information 2016-2017 n°1 *en préparation à l'A.G.*

L'exercice comptable 2015-2016 fut, plus encore que le précédent, plein de rebondissements et imprévus. Notre trésorerie fut sévèrement mise à partie et nous vous expliquerons les problèmes imprévus rencontrés sur le réseau A.E.P.

(adduction d'eau potable).

Ceci n'empêcha pas votre Conseil Syndical de prendre rapidement toutes les mesures conservatoires requises, et d'assurer avec constance et volonté le maintien et l'amélioration de la qualité de nos domaines.

Mais permettez-moi de traiter d'abord de trois points qui furent des préoccupations constantes, le premier malheureux, le second heureusement très positif, le troisième toujours en attente de finalisation.

➤ **1. La suite de l'action Wilkin et consorts contre l'ASL..**

Quelques propriétaires qui ne furent pas choisis par leurs pairs jugèrent opportun de contester en justice la validité de l'A.G. de 2014. Le 21 janvier 2015, vos représentants élus furent assignés à comparaître devant le Tribunal de Grande Instance de Béziers. Ceci les obligea, avec le concours de Me Garcia et de notre Commissaire aux comptes, à organiser votre défense à tous.

Toute personne sensée aura compris que la tenue de toutes nos A.G., en conformité avec nos statuts, est toujours exempte d'irrégularité, ce dont peuvent témoigner les propriétaires dévoués de l'accueil et du dépouillement. Bref, de l'énergie, du temps et de l'argent gaspillé ...

Puis-je encore, à nouveau, demander à Messieurs M. Wilkin, A. Genot, C. Dufrasne, N. Devriendt, J. Stordeur, A. Dupont et M. Vandaelen d'arrêter leurs « jeux stupides » qui nous déconsidèrent tous et enfin, de contribuer positivement à l'entretien d'une ambiance de sympathie générale?

➤ **2. Les espaces ludiques**

Lors de l'A.G.E. du 4 juin 2015 où plus de 700 d'entre vous furent présents ou représentés, le projet de convention liant T.G.A. (groupe Lamy) et notre A.S.L. pour l'accès aux espaces ludiques rénovés recueillit une très large adhésion. Les 85 % des votes positifs comptabilisés inscrivirent nos domaines dans une perspective nouvelle et avantageuse tant pour les propriétaires que les partenaires commerciaux.

Les travaux menés tambour battant par le groupe Lamy ont permis de tenir des délais extrêmement serrés et d'offrir à tous les occupants de nos domaines, propriétaires ou locataires, des infrastructures magnifiquement réussies.



Nous ne pouvons que nous féliciter de ces nouvelles réalisations valorisantes et dire bravo aux entrepreneurs.

Cependant, nous gardons l'esprit critique et savons que quelques points, pas toujours négligeables, restent en suspens. Nous songeons surtout à l'insonorisation restée absente de la pompe à chaleur de la piscine des Portes du Soleil. Nous comptons après le montage des panneaux livrés trop tardivement pour soulager les habitations voisines d'un bruit intolérable, l'ajout d'un mur de protection supplémentaire face aux terrasses. Le carrelage de la moyenne piscine parfois dégradé et coupant n'a toujours pas été réparé et nous avons enregistré plusieurs plaintes sur ce sujet lors des permanences.

Le gardiennage placé par T.G.A. aux entrées des espaces ludiques s'est révélé efficace les jours de semaine lorsque tout un chacun devait justifier du port d'un bracelet. Les fraudeurs des autres années furent refoulés avec professionnalisme. A partir de la seconde semaine de juillet, toutes les marques étant prises, on respecta la quiétude des voisins en assurant la fermeture du Grand Bar aux heures convenues selon la réglementation communale.

Il demeure cependant le problème crucial du contrôle des accès aux piscines hors haute saison. La remise en service des portes automatiques commandées par les bracelets des propriétaires et locataires payants devra impérativement être effective pour la saison 2017.

➤ **3. La rétrocession**

Le 2 juillet 2015, nous pûmes enfin concrétiser la rétrocession tant attendue d'une majeure partie des voiries qui étaient la propriété de la société « Les Tamaris en liquidation ». Il restait encore à finaliser la seconde partie de la rétrocession qui concerne quelques voiries appartenant encore à la SARL Lamy et la publication de servitudes sur divers lots (coulisses de portail, adduction d'eau, téléphonie, électricité, boîtes à lettre, passages). Nous espérons que la rédaction de l'acte en voie de finalisation suivrait rapidement car nous n'avons pas ménagé nos peines pour y arriver avant cette A.G.

Le projet d'acte est avancé et a reçu notre aval.

Le protocole de rétrocession voté en AG le 31 octobre 2011 prévoyait la régularisation cadastrale de six petites surfaces de voirie acquises -et non enregistrées- par 6 propriétaires, et ce pour l'euro symbolique. Trois régularisations, confirmées lors de l'A.G. dernière restaient à réaliser. Nous avons transmis à l'Office Notarial concerné les documents requis pour ce transfert qui ne coûte rien à l'A.S.L. et organise la surface de voirie que nous gérons. Deux régularisations ont eu lieu en septembre 2016.

LA GESTION DITE COURANTE

Après l'exceptionnel, il est temps de vous informer des divers points qui seront à l'ordre du jour de notre A.G. de 2016, vous faisant rapport de l'exercice écoulé et des projets envisagés pour le futur.

➤ **Le Procès Verbal de l'A.G. du 02/11/2015**

Comme chaque année, il vous sera demandé d'approuver le Procès-Verbal de l'Assemblée Générale précédente

➤ **Les voiries**

Notre Vice-Président, Monsieur Derbaix a coordonné plusieurs réparations à des endroits critiques de nos voiries; ces réparations étaient déjà estimées indispensables par l'expert Pelletier lors de l'établissement du protocole de rétrocession.

En outre, il organisa de rapides et efficaces interventions lors d'un effondrement de voirie et fuites d'eau à la veille des vacances.

Il nous faut rappeler que le territoire côtier entre le canal du midi et la mer est reconnu et signalé pour connaître de nombreux mouvements de sol. Ceci n'est pas étonnant quand on sait la présence du sable dont le volume est sensible à l'humidité. La voirie du côté des « TB... » est plus

spécialement sujette à des tassements ce qui explique la nécessité rencontrée encore en mai puis en juin de rectifier l'égouttage, que cela soit celui des eaux usées ou des eaux pluviales. Le réseau d'**égouttage** fait l'objet d'un nettoyage régulier par une firme spécialisée bien équipée de caméras pour détecter les éventuels obstacles à l'écoulement. En cas de problème à l'évacuation des égouts communs à plusieurs habitations, les interventions sont coordonnées¹. Notre Vice-Président faisant suite à 16 demandes rien que durant la haute saison 2015-2016 a organisé les interventions de débouchage localisées et notre Trésorier assuré les multiples facturations requises (généralement 4 factures pour les lots concernés par une intervention).

➤ **Les portails et portillons, gardiennage et caméras de sécurité**

Les investissements requis pour la sécurité ont été réalisés et nos domaines, aujourd'hui clos et surveillés par des caméras, sont parmi les plus sûrs. Comme chaque année, durant la journée des mois de juillet et d'août, les barrières ont remplacé les portails mobiles remis en activité la nuit. En outre, chaque année, des professionnels du **gardiennage**, sélectionnés avec soin, ont pendant les mois de juillet et d'août assurés une protection efficace.

Observons aussi que T.G.A. disposait de sa propre équipe de gardiennage choisie chez le même prestataire qu'avait sélectionné le Conseil Syndical.

Nous avons dû mettre en service plus de 200 nouveaux badges, mais arrivés au bout de notre stock, nous dûmes procéder à une commande nouvelle. Le prix de revient des nouveaux badges étant plus élevé, nous fûmes contraints de vendre le badge à 18,00 € à dater du 1^{er} octobre 2015. Notre secrétaire a entamé et poursuit un recensement nouveau des badges en votre possession car il est indispensable d'actualiser la situation.

Il est à remarquer, et c'est temporaire, que quelques nouveaux badges n'ouvrent pas le portillon de l'entrée principale des Portes du Soleil. Notre fournisseur averti est à la recherche d'une solution informatique.

A la demande de quelques propriétaires, nous nous renseignons sur la possibilité de proposer à l'achat des badges qui activent à distance le fonctionnement des portails. Mieux documentés dans les prochains jours, nous en parlerons lors de l'A.G.

Plusieurs propriétaires voisins du terrain de jeu du camping des mûriers (Vénissieux) étaient soumis à des jets d'objets. Suite aux désagréments causés par ces trublions, le Conseil Syndical qui avait pris contact avec la Mairie de Vénissieux (envoi A.R.) et le responsable de ce camping – mais sans résultat aucun - décida la rehausse de certaines clôtures rigides et le placement de filets de protection en divers points stratégiques.

Face au terrain de jeux du camping des mûriers, il apparut nécessaire de doubler leur clôture par un nouveau grillage monté sur notre terrain, grillage lui-même complété de filets (12.590 € HTVA). Un paillis ajouté et des bambous plantés occultent la vue.

Un rehausse de clôture fut également commandée pour sécuriser d'autres endroits critiques où des escalades et franchissements de grillage avaient été observés (2.086 € HTVA). Nous estimons que les travaux menés répondent aux souhaits des propriétaires concernés et à la sécurité de tous. Nous dûmes encore faire procéder à la réparation d'un treillis abîmé par un incendie le long de l'avenue de la tour de l'Orb (1.742 € HTVA) et faire consolider les portails d'accès au lieu d'entreposage des conteneurs à déchets ménagers (890 € HTVA).

¹ Nous rappelons que des blocs d'habitation partagent un raccordement à l'égouttage commun. En cas de problème, et cela peut être aigu en haute saison, il est convenu pour raison d'efficacité que le responsable du syndicat appellerait la société PEREZ-Assainissement choisie pour ses prix modérés et son efficacité prouvée, afin de procéder au curage localisé et impératif des évacuations bouchées. L'ASL répartit au prix coûtant le montant facturé auprès des lots concernés par l'opération.

Parallèlement à l'installation de la fibre optique, nous envisagerons de renoncer au système radio pour interconnecter les caméras au centre de contrôle. Ce vecteur de transmission est moins sujet aux interférences.

➤ **Les espaces verts**

Les lauriers arbustifs qui remplacèrent les peupliers sur nos allées centrales sont vraiment magnifiques. Nous disposons d'une garantie de repousse étendue à 2 ans et qui se terminera fin 2016. Quelques autres arbres ont été plantés et le travail d'embellissement se poursuivra dans la mesure des disponibilités de la trésorerie.

➤ **L'éclairage**

Les anciennes « sphères » des luminaires devenues très fragiles avaient été remplacées en 2011 par des diffuseurs équipés d'ampoules néon plus économiques mais, pour de raisons d'économie, nous n'avions pas fait procéder à la rehausse des 171 poteaux. Lors des pannes, nous procédons aujourd'hui au remplacement systématique des lampes au néon par des lampes LED qui donnent entière satisfaction. Nous garderons l'objectif de rehausser, à titre de test, quelques mats et de fixer, dans des zones plus sombres, des potences doubles

➤ **L'internet**



Nous vous avons l'année dernière signalé que nous avions terminé le remboursement du prêt souscrit pour l'installation de l'internet et l'amortissement du nouveau matériel placé dans le local téléphonique. Vous aviez décidé en A.G. de placer la fibre optique dans les zones du domaine des Tamaris où il n'y avait pas de réseau téléphonique filaire installé (Bungalow et zone des « Tam S »). L'opération qui nécessitait l'ouverture de la voirie et les accès par les venelles (56.562 € TTC) fut complétée par l'ajout des nouveaux matériels (76.236 € TTC dans le local de la téléphonie) et de convertisseurs optique-RJ45 dans les habitations (4.200 € TTC).

Notre secrétaire a lancé une enquête de satisfaction auprès des premiers bénéficiaires de la fibre optique afin de nous assurer du bien-fondé de la généralisation de ce câblage sur l'entièreté de nos domaines. Les retours sont très positifs.

A ce jour, près de 600 lots sont connectés dont un bon tiers avec la téléphonie fixe illimitée mais nous sommes aux limites des câblages « cuivrés ». Certaines bottes de câbles sont endommagées et les fils de cuivre sont corrodés. Il a fallu pour dépanner quelques utilisateurs et satisfaire de nouveaux demandeurs, souvent des nouveaux propriétaires plus jeunes, recourir à la liaison radio pour desservir les derniers demandeurs ou dépanner les utilisateurs dont les liaisons deviennent déficientes. Le matériel radio qui était utilisé dans le secteur récemment équipé de la fibre optique a été redéployé pour desservir des secteurs déficients de nos domaines (2.086 € TTC).



Il nous faut maintenant envisager de distribuer l'internet par la fibre optique partout dans nos domaines. En effet, l'usage de l'internet explose alors que le réseau traditionnel en cuivre est en plusieurs endroits déficient ou même absent car coupé. Tirer de nouvelles liaisons filaires en cuivre serait une hérésie technique et financière.

Nous tous avons pu observer que lorsque les habitations sont occupées, de multiples appareils se connectent sur le routeur local. L'époque, pourtant récente, où un seul PC réquisitionnait la ressource de l'internet est bien dépassée. Aujourd'hui, PC, tablettes, TV, smartphones, caméras multiplient les besoins de connexion. Ces terminaux rivalisent dans l'usage des ressources sur la toile, ils se télescopent trop nombreux, ils réclament de plus en plus de vidéos, et déportent dans les nuages (le cloud) les données jadis conservées en local.

Nous disposons d'une pré-étude qui fixe la réalisation du travail de fibrage complet de nos domaines à 744.502 € TTC, tout équipement inclus si l'option du fibrage point à point était retenue. Nous avons sollicité d'autres approches et il apparaît qu'une technique plus récente mise en œuvre par les grands opérateurs téléphoniques permet de distribuer la fibre à partir de répartiteurs statiques (avant, il fallait disposer d'une alimentation électrique pour distribuer les signaux). L'avantage est que ce type de fibre plus fine pourrait se glisser dans les fourreaux existants sans devoir extraire préalablement les bottes de câble en place. Le risque d'interrompre le service est donc réduit et le coût de mise en œuvre diminué. Nous pourrions tabler sur un budget de l'ordre de 610.000 €.

Dans la mesure où une majorité absolue des propriétaires se dégage pour cet investissement, nous pourrions commander la réalisation complète du travail à exécuter au printemps 2017 mais ceci suppose aussi qu'un prêt bancaire puisse nous être accordé.

Nous avons pris contact avec notre banque pour déterminer la faisabilité d'une telle opération se basant sur un investissement de l'ordre de **700.000 €**. Notre banque peut nous avancer cette somme au taux fixe de 1.14 % à rembourser dans un délais de 3 à 5 ans maximum vu le peu de garantie que nous pourrions présenter.

Pour un prêt à 3 ans, cela correspond à 237.456 € chaque année soit 300 € par lot

Pour un prêt à 5 ans, cela correspond à 144.094 € chaque année soit 182 € par lot

Si nous n'entamions pas cette année l'implantation de la fibre dans l'entièreté des 2 domaines, (projet qui nécessite pour être entrepris une majorité spéciale de 66% de tous les lots soit 529), nous travaillerions par étape en installant en priorité la fibre dans les zones où les liaisons téléphoniques en cuivre sont détériorées, et dans la limite du budget annuel des charges votées.

Je profite de cette note d'information pour annoncer que Prems-Telecom confronté à des exigences de connexions multiples et de débits insoutenables nous a annoncé devoir répercuter sur l'utilisateur final une partie des coûts de la location de capacité chez son fournisseur. Vous avez pu observer que même sur des connexions LIGHT, de trop nombreux appareils se connectent avec plus ou moins de succès (TV, PC, tablettes ...) en jouant des applications gourmandes en bande passante (vidéos de types divers) ce qui crée des engorgements et des coupures.

Pour assurer un service correct l'année prochaine, une légère augmentation du tarif permettra d'augmenter le débit de la connexion LIGHT qui passerait de 2 à 3 Mbytes, mais le nombre des connexions simultanées serait limité à 4 par routeur. Beaucoup de fraudes ont été observées car des personnes voisines sans internet se connectaient sur une même adresse de routeur (jusqu'à 12 appareils simultanément !). Je rappelle ici la responsabilité d'un chacun sur sa connexion.

Pour conclure ce paragraphe, je rappellerai les raisons qui mènent le Conseil Syndical à vous proposer le fibrage optique de toutes les habitations :

Connexions cuivre devenues déficientes (corrosions, coupures)
Débits limités des connexions existantes
Explosion de la demande simultanée de connexion dans chaque habitation (appareils multiples)
Utilisation massive de vidéos et autres applis exigeantes en débit, ...
Nouveaux services tel la distribution de programmes TV
Valorisation du domaine et donc de vos habitations

➤ **Le respect du R.O.I.**

Il est malheureux de constater comment certains propriétaires oublient leurs devoirs élémentaires de respect du règlement d'ordre intérieur qu'ils ont pourtant tous reçus lors de l'achat de leur bien. La vie en commun a ses exigences et il n'est pas difficile de s'accorder sur quelques règles simples telles celles qui concernent la couleur des châssis, la hauteur des murets, la taille des haies... Evitons les problèmes de voisinage, d'urbanisme en respectant les consignes que le bureau syndical peut vous fournir gracieusement.

Permettez-nous d'insister à nouveau sur la taille des végétations qui sont à réaliser en temps et heure pour la sécurité de tous, mais encore sur la nécessité d'enlever les feuilles et branchettes sous les haies. En cas de forte pluie, tout est emporté et vient s'accumuler sur les grilles des avaloirs qui cessent de fonctionner. Pouvons-nous aussi demander à ceux qui sont présents de prendre la peine de dégager les avaloirs afin que l'égouttage, parfaitement fonctionnel puisse remplir son office? La collaboration de tous à ces petites actions civiques est un réel avantage lorsque nous sommes confrontés à des précipitations intenses.

Un autre point d'attention est celui des déchets ménagers. Trop de propriétaires abandonnent près des conteneurs à déchet des objets qui devraient être déposés à la déchetterie communale. Comme de nombreux locataires, quelques-uns d'entre vous n'assurent pas le tri sélectif des verres, plastiques et autres cartons alors que nous disposons à l'entrée des Tamaris, aux Arènes et en plusieurs autres endroits proches des bulles à cet usage. Pouvons-nous compter sur l'effort de tous ? La négligence a un impact sur le porte-monnaie. T.G.A. nous a signalé que l'année prochaine, les locataires recevraient une brochure explicative sur les comportements à tenir

➤ **La facture d'eau**

SUEZ (Lyonnaise des eaux) prélève mensuellement sur le compte de l'A.S.L. des avances afin de provisionner les consommations d'eau des deux domaines. C'est également le compte de l'A.S.L. qui assure le règlement de la location des compteurs, de leurs relevés, des taxes, et le coût de la facturation annuelle qui est établie par OCEA en octobre.

Ceci constitue une avance de trésorerie de près de 250,00 € par lot réalisée au bénéfice de chacun et récupérée lorsque vous payez les factures que nous vous transmettons². Il est invraisemblable qu'il nous faille attendre 4 mois pour que ce paiement élémentaire communiqué par la voie postale soit honoré par seulement 60 % des propriétaires. Nous demandons à tous une attention spéciale à honorer leur facture de consommation et à nous éviter le fastidieux travail des rappels.

Mais il y a plus grave car nous sommes confrontés à une augmentation tarifaire très importante. C'est ainsi que la provision mensuelle qui nous est demandée par SUEZ est augmentée de 35%.

² Les consommations d'eau requièrent près de 200.000 € de trésorerie.

Notre trésorerie en prend un sacré coût aussi allons-nous devoir compléter la facture annuelle d'une provision de 75 € qui correspond aux frais fixes qui grèvent annuellement chaque lieu de consommation. Ce système permettra d'éviter, au moins provisoirement l'envoi de factures intermédiaires en cours d'année. Faisant suite à des suggestions, nous envisageons un envoi personnalisé des factures par courriel plutôt que par la poste lorsqu'une adresse électronique nous a été communiquée.

Après que La lyonnaise des Eaux nous eut transmis tardivement la facture de clôture de 2015 que nous réclamions, et qu'OCEA nous eut communiqué les consommations et factures individuelles, nous fîmes la désagréable découverte de pertes d'eau dans les parties communes. Votre Conseil s'est immédiatement consacré à rechercher les causes du problème et à mettre en œuvre les actions correctrices dont les notes d'information vous ont fait part.

Il est à noter que la somme des consommations en eaux des habitations des Portes du Soleil correspond presque exactement au relevé du compteur extérieur de ce domaine. C'est donc du côté des Tamaris qu'il fallait rechercher la perte car un écart nouveau, hors mesure, est apparu fin 2015 lors de la réalisation des facturations par OCEA.

SUEZ	Tam ext m³	
sept. 2009	31734	
27/09/2010	36139	
27/09/2011	30039	
26/09/2012	40422	1er remplacement du compteur
23/09/2013	28835	second remplacement du compteur
21/09/2014	33365	
21/09/2015	46366	
Sept. 2016	Non disponible	fuites réparées en période hivernale

Il est normal que la consommation enregistrée sur le compteur externe des Tamaris dépasse la somme des consommations des lots de ce domaine. En effet, outre les tests annuels des hydrants, on prélève sur ce réseau A.E.P. l'eau requise pour le nettoyage des égouts (eaux usées et eaux pluviales) et l'arrosage des espaces verts.

C'est donc sur le réseau A.E.P. des Tamaris que le conseil syndical fit sans tarder procéder aux recherches de pertes mais ces investigations se révélèrent progressivement complexes, couteuses et bien entendu, non prévues au budget.

Il n'était pourtant pas envisageable de laisser se perdre une eau précieuse, et couteuse. C'est une firme de Béziers, TPSM, qui obtint un contrat de sectorisation de notre réseau A.E.P. et qui mit en œuvre la détection acoustique et les tests de pression au gaz requis en la matière. Vu la configuration en boucle du réseau, on décida de procéder à une sectorisation qui limitait l'ampleur des recherches à des portions de voirie plus circonscrites. Ce sont 7 pertes qui furent détectées et 5 réparées, car dans 2 cas, on localisa une fuite dans des habitations dont les vannes avant compteur n'avaient pas été fermées.

Il est à remarquer que nous ne disposons, malgré nos demandes, d'aucun outil de consultation du compteur externe en temps réel, et c'est encore le cas aujourd'hui, et nous comptons y remédier rapidement après la saison d'affluence.

Toutes les opérations de détection et de réparation ont représenté une dépense considérable mais indispensable car il n'était pas envisageable de reporter sur chaque lot indéfiniment le coût des pertes du réseau A.E.P. Nous sommes satisfaits des prestations de la firme sélectionnée qui s'est montrée réactive et compétente. De plus, nous disposons à ce jour de plans numérisés, précis de notre réseau A.E.P. sectorisé.

TRAVAUX SUR VOIRIE

TPSM SARL	facture	HTVA	TVA	TVAC
07/12/2015	1512023	3185,00	637,00	3822,00
12/01/2016	1601001	2765,00	553,00	3118,00
04/04/2016	1604001	50500,00	10100,00	60600,00
04/04/2016	1604009	15760,00	3152,00	18912,00
		72210,00	14442,00	86452,00

Entretemps, nous alertâmes la firme Suez et obtinrent l'accès à un site professionnel qui affiche les données de télérelevage de nos compteurs extérieurs. Nous pûmes presque au jour le jour, mais pas en temps réel, suivre l'évolution des consommations d'eau. Le résultat des travaux sur notre réseau A.E.P. des Tamaris (517 lots) fut tangible dès mars 2016.

TAMARIS	m³ en 2013	m³ en 2014	m³ en 2015	m³ en 2016
janvier		1015	1833	2002
février		778	2016	1972
mars		894	2690	1148
avril		2416	3821	1773
mai		2103	4089	2100
juin	2241	4157	4949	2400
juillet	6377	6785	7524	6387
août	7041	7440	7923	7192
sept	3195	4159	4674	4310
octobre	1770	2887	3235	
novembre	1152	2217	3114	
décembre	1042	1938	2401	

Pour être complet, voici les consommations mensuelles des Portes du Soleil (213 lots)

PdS	m³ en 2013	m³ en 2014	m³ en 2015	m³ en 2016
janvier	?	?	184	170
février			196	226
mars			293	?
avril			713	?
mai			881	651
juin			1179	881
juillet			2628	2492
août			2802	2677
sept		1294	1341	1177
octobre		554	520	
novembre		264	305	
décembre		185	190	

Le site de Suez, en transformation informatique, fut l'objet malheureux d'altérations des données historiques. Nous avons heureusement pris la peine d'enregistrer et conserver les chiffres du passé. Beaucoup plus ennuyeux, durant 3 semaines de fin mai à début juin, nous fûmes aveugles car l'antenne nécessaire à la transmission des données de télérelevage était en panne. Nous l'avons pourtant immédiatement signalé et nous observâmes des incohérences supplémentaires

dans les volumes affichés et les montants communiqués, enregistrant parfois des consommations négatives!

Plusieurs courriers d'alerte et de demande d'indemnisation furent envoyés à Suez, courriers recommandés également suivis par notre avocat. Le dégrèvement annoncé ne nous a pas encore été appliqué et des courriers appropriés voulu par notre Commissaire aux comptes ou rédigés par notre avocat sont transmis à la société SUEZ LYONNAISE DES EAUX.

Le remplacement systématique des compteurs d'eau de vos habitations par OCEA-SUEZ a commencé mi-septembre. Il sera tenu compte des consommations relevées sur vos anciens compteurs lors de la dépose. Ensuite, lorsque les remplacements auront été généralisés, vous pourrez consulter par internet à distance l'évolution journalière de vos consommations.

Nous envisageons l'hypothèse qu'il puisse demeurer l'une ou l'autre perte d'eau aussi demandons-nous à chacun d'entre vous de vérifier aussi fréquemment que possible l'absence de fuite dans les vides ventilés et de ne pas manquer de signaler toute tache d'humidité suspecte sur les terrasses ou les voiries.

➤ **Les Animations**

N'ayant pu disposer d'un accès aux espaces ludiques en cours de rénovation lors des vacances de Pâques, on procéda à une distribution des œufs à la maison des propriétaires.

Le Conseil Syndical se résolu en juin à faire l'impasse sur l'organisation d'une animation. L'Euro Foot occupa d'ailleurs nombre de passionnés sur nos domaines.

Le concours de pétanque postposé à la suite d'ennuis de santé de notre ami Roger s'est finalement tenu en septembre, comme notre buffet-dansant, nouvelle formule, concoctée par notre Trésorière, Nicole Vandebroek. Nous tenons à remercier T.G.A. qui mit à notre disposition les espaces récréatifs et offrit l'apéritif.

Les événements qui rapprochent, contribuent à la convivialité générale, Ils sont largement financés par les recettes recueillies lors de ces animations. Nous vous demandons de confirmer votre attachement à la poursuite régulière de ces manifestations du « vivre ensemble ».

➤ **Le Procès Verbal de l'A.G. du 02/11/2015**

Comme chaque année, il vous sera demandé d'approuver le Procès-Verbal de l'Assemblée Générale précédente.

➤ **La comptabilité et les recouvrements**

Chaque année, vous voterez la poursuite des mauvais payeurs.

Le Conseil Syndical s'est attelé à tâche avec persévérance. Les rappels parfois répétés ont été suivis, lorsque nécessaire, par une mise en demeure par avocat.

Jamais les arriérés n'ont été si réduits, mais il est vrai que tout retard de paiement induit l'exclusion d'accès aux espaces ludiques des occupants des lots qui ne sont pas en règle.

Vous trouverez en page 16 la liste des lots qui présentent un solde débiteur. Pour les montants inférieurs à 200 €, il s'agit fréquemment de factures de débouchages effectués en été en non encore réglés fin août lors de notre clôture comptable. Beaucoup de ces lots ont régularisé leur situation en septembre.

Pour éviter toute ambiguïté, nous proposons au vote une résolution conforme à l'usage comptable d'affecter tout règlement enregistré le compte d'un lot à l'apurement de la dette la plus ancienne.

Tenue par une société experte et reconnue³, notre comptabilité nous permet de comprendre avec justesse et selon les règles la situation de notre ASL et celle de chacun des lots. Elle fut le support indispensable à assurer le suivi des retards de cotisation, ou des factures d'eau et nous a permis d'asseoir une politique de **recouvrement** bien établie, assurée avec brio par notre avocat, Maître Garcia, et efficace dans les réalisations.

Les diverses procédures engagées aboutirent toutes au bénéfice de notre association.

Nous devons engager des poursuites envers 8 propriétaires qui n'ont acquitté que partiellement les charges de 2015-2016. Nous les invitons à se régulariser sans tarder pour éviter les frais de procédure qui grèveraient plus encore et sans aucun doute leur situation débitrice. La liste des lots à solde non nul au 31/08/2016 est présente dans ces documents de convocation.

Il me faut signaler quelques comportements inattendus et spécialement inélégants de propriétaires vendeurs qui bloquent dans les études notariales la libération des montants dus à l'ASL (cas de Looz de Corswaren et Mofy-Catalen). Fort de cette expérience nouvelle, nous avons modifié nos courriers de communication aux notaires, notifiant a priori notre opposition à la vente si le montant demandé par l'ASL était contesté.

➤ Le secrétariat et les notes d'information

Notre secrétaire, Monsieur R. Van Asbroeck, a mis en œuvre un nouveau logiciel de transmission courrielle de nos informations. L'outil informatique qu'il choisit a permis la personnalisation des destinataires et fut largement plébiscité.

L'usage de l'internet est à ce point répandu que nous avons décidé de suspendre les envois postaux, sauf lorsque l'information est requise par la loi ou jugée particulièrement importante. Cette mesure nous permet d'économiser, outre la tâche et les frais administratifs, plus de 200 € par envoi. Les notes d'information sont affichées à la maison des propriétaires et restent disponibles sur demande lors des permanences.

Le Conseil Syndical s'efforce d'apporter à tous les propriétaires et par la rédaction de notes régulières, et par les renseignements du site internet de l'association www.asltps.eu l'information utile et nécessaire auxquels ils ont droit.

Ce ne sont pas moins que neuf bulletins d'information qui furent diffusés et traduits en allemands et néerlandais. C'est ainsi l'occasion de pour remercier nos traducteurs bénévoles, Messieurs Reuter et Braeken, ainsi que notre photographe devenu attitré, Monsieur Bila.

Nous avons délibérément ignoré certaines demandes ou exigences réitérées mais non fondées de communication de données singulières provenant de quelques quidams qui semblent n'avoir pour objectif que la volonté d'ennuyer le Conseil Syndical. J'insiste ici sur le fait que nous vous communiquons bien plus que ce que la loi exige d'une A.S.L. - qui n'est pas une copropriété comme certains veulent le faire accroire⁴ -

Vos représentants élus sont vos garants de la gestion comme le sont aussi le Bureau d'expertise comptable qui nous assiste et le Commissaire aux comptes qui nous audite.

Vous procéderez l'année prochaine à l'élection d'un nouveau Conseil Syndical. N'hésitez pas à vous présenter si vous vous sentez l'étoffe d'un gestionnaire au service de nos domaines villages de vacances ».

³ Société d'expertise comptable Candel-Martin de Béziers

⁴ *DESINFORMATION : Comme beaucoup de propriétaires, nous ne pouvons que déplorer la diffusion, par des sites informatiques ou courriels malvenus, de ragots diffamatoires, calomnies et au mieux de demi-vérités qui sont autant de mensonges qui nuisent ouvertement à toute la communauté de l'A.S.L..*

➤ La sécurité

Nous faisons procéder chaque année à la vérification de nos hydrants et extincteurs. L'un des poteaux d'incendie fut déclaré « hors usage » par la société certificatrice lors du dernier contrôle.



Le propriétaire de l'habitation TN07 qui avait fait monter un muret fut aimablement mis en demeure de remédier à la situation en dégageant le périmètre de sécurité requis autour du poteau afin de permettre la manœuvre de la vanne⁵.

Le muret présenté sur plan et autorisé par l'A.S.L. ne fut pas monté à l'emplacement annoncé, qui spécifiait un alignement sur la logette du compteur EDF qui délimite les parcelles.

Invraisemblablement, Monsieur Devriendt rejeta la faute sur le Conseil Syndical, puis voulant à tout prix faire croire que le poteau est opérationnel, il s'en fut importuner le certificateur puis les pompiers qui ne purent évidemment lui délivrer une certificat d'opérationnalité de ce poteau d'incendie.

Il poussa le bouchon si loin qu'il en arriva à lancer une lettre ouverte mettant en cause le Conseil Syndical sur un site « *politique* » qui discrédite notre domaine auprès de tous ceux qui, hors du monde des propriétaires, consultent l'internet.

Tant d'obstination aveugle! Quand la sécurité sera-elle rétablie pour son voisinage? Faut-il que nous obtenions en justice l'autorisation de casser la partie du muret qui engage le gabarit?

Plusieurs membres du Conseil accompagnant le directeur de la société certificatrice ont pu constater de visu l'impossibilité de manœuvrer la vanne de l'hydrant que cela soit avec un volant ou une clé.

Le mercredi 29 septembre 2016, le service d'incendie fit procéder à un examen impromptu de vos installations. Nous en attendons le rapport officiel comme celui de la SERMI qui est commandé comme chaque année pour le mois d'octobre.

Il me faut signaler une intrusion dans nos domaines par les Portes du Soleil, le passe pompier ayant été manœuvré avec une pince pour annihiler le dispositif des portails. Il n'en demeure pas moins que le portillon piéton reste hors tension sans que les techniciens dépêchés n'aient à ce jour pu remédier à la panne. Ce problème est suivi de très près par votre Conseil.

Il a été décidé de placer un défibrillateur automatique logé dans un coffret sur la terrasse de la maison des propriétaires Pds M06. Le dispositif sera en vue d'une caméra de surveillance et nous espérons qu'il sera préservé d'actes de malveillance.

➤ Aménagement des espaces de Parking **P**

Comme cela avait été voté, le Conseil Syndical a fait délimiter 45 emplacements de parking qui tous ont trouvé preneur. L'occupation réservée se terminera le 31 mars 2017.

⁵ Vous trouverez sur le site de l'A.S.L. la législation relative aux gabarits de sécurité requis autour des hydrants. La position des hydrants sur nos domaines est également présentée <http://www.asltps.eu/S-curit-.html>. Prenez la peine de situer celui qui est proche de votre lot.

Les personnes qui souhaitent une réservation d'emplacement pour 2017-2018 sont priées de remplir le document joint à ce courrier et de nous le transmettre avant l'A.G.

Si le nombre des demandes dépasse le nombre d'emplacements, on procèdera à la suite de l'A.G. à un tirage au sort des bénéficiaires.

Les avis sur ce système de réservation sont partagés. Beaucoup d'emplacements sont restés inoccupés durant la haute saison mais les stationnements sauvages furent rares et immédiatement poursuivis par le gardiennage.

Pour tenir compte de remarques récurrentes, les réservations de la saison 2017-2018 courront du premier avril, jusqu'au 10 novembre. Les cavaliers seront tous abaissés durant la période d'hiver 2017-2018.

Nous demandons aux réservataires d'emplacements de parking de la saison 2015-2016 d'abaisser le cavalier en fin de saison, lors de leur départ de Portiragnes s'ils ne reviennent pas avant Pâques.

Un document joint à la convocation à l'AG vous permet de vous porter candidat à une réservation; les modalités d'usage y sont reprises. C'est toujours Monsieur Philippe Hastir, administrateur, qui coordonne cette problématique.

Vu le nombre des candidats à ce type de parking, le Conseil Syndical a décidé d'accorder une priorité aux quelques propriétaires des habitations sans garage à l'origine, et à ceux qui peuvent se prévaloir d'une carte de handicapé et qui le souhaiterait. C'est lors d'un tirage au sort lors de la prochaine A.G. que les candidats réservataires seront choisis.

➤ **Ménager nos portefeuilles**

Chacun aura pu observer l'impact positif de l'action du Conseil Syndical sur les charges appelées annuellement. Avec sérieux et dévouement, votre Conseil élu exerce les fonctions de Syndic, se faisant contrôlé par un cabinet d'Audit, instance officielle devant la loi française.

Après avoir rétabli les comptes de l'ASL en assurant une gestion réelle de nos domaines embellis, sécurisés, depuis 2010, les charges sont restées limitées à 500 € annuels, hors les cotisations relatives aux espaces ludiques gérés par T.G.A.

Ce sont les économies administratives, l'organisation des courriers électroniques, le choix réfléchi des fournisseurs qui ont permis non seulement de contenir, mais même de réduire les charges en ne diminuant en rien la qualité des services assurés

➤ **La convention TGA - ASL**

Comme présenté et lors notre assemblée générale extraordinaire du 4 juin 2015, la convention que l'ASL a signé avec TGA est entrée en vigueur cette année.

C'est avec plaisir et fierté que nous observons et pratiquons les espaces ludiques remis au goût du jour. C'est jusqu'au 4 novembre que la piscine des Portes du Soleil vous restera accessible.

Bien entendu, cette année fut celle de la mise en route et le Conseil Syndical réunis avec les Administrateurs de T.G.A. fit le point des réussites mais aussi des lacunes temporaires que l'expérience permettra de surmonter.

Il est prévu qu'un administrateur de T.G.A. soit présent lors de notre A.G. du 2 novembre pour vous expliquer ce qui a été réalisé et les projets de l'année 2017.

C'est également avec intérêt que nous avons reçu la nouvelle lettre d'information de l'Ami Soleil.

➤ **Le Budget 2016-2017**

Ceci nous amène à présenter un budget 2016-2017 encore et toujours plafonné à 500,00 € par lot pour les frais de gestion, et augmenté de 500,00€ pour la nouvelle convention d'accès aux espaces

ludiques votée lors de notre A.G.E. du 4 juin 2015 et pour laquelle le Conseil Syndical suivant votre choix s'est engagé pour 10 années.

BUDGET PROPOSE	2016-2017	<i>par lot</i>
ENTRETIEN		316
EDF	8500	
Espaces verts	32000	
Ramassage des déchets	91500	
Entretiens divers égouttage, portails, luminaires	31200	
Entretien caméras de sécurité	8120	
interventions sur voirie	15000	
Contrat raccordement location fibre	8640	
Fibrage optique des domaines	50000	
Entretiens exceptionnels plantations	4000	
Fournitures pour entretien	1000	
HONORAIRES		88
Bureau comptable	11500	
Commissaire aux comptes (contrôle externe)	11500	
AVOCATS	3500	
Frais de justice et actes divers	7720	
SURVEILLANCE SITE (gardiennage)	35000	
AUTRE CONVENTION DE SERVICE		500
Convention TGA-ASL	395000	
SECRETARIAT		16
Loyer local entrée Tamaris	0	
Fournitures bureau	3000	
Frais postaux Courants	1000	
Frais postaux AG	1500	
Téléphonie et internet	3800	
Informatique	1400	
Charges M6 electricité eau nettoyage	2240	
FRAIS ASL		36
Assurances (RC, habitation, matériel)	6600	
Location Matériel AG	3500	
Frais fonctionnement (y compris déplacements)	14000	
Cotisations, frais et dons	800	
Taxes	1200	
Organisation d'animations - sorties organisées	2500	
Total charges ordinaires prévisibles	755720	957
Amortissement de la PSM06 et internet	34280	
Total des dotations pour amortissements	34280	43
APPEL PREVU DE L'EXERCICE 2015-16	790000	1000

Ce budget devrait être adapté à la hausse si vous décidiez de faire procéder au déploiement de la fibre optique sur tout le domaine en un seul exercice. Il faudrait alors souscrire à un emprunt bancaire pour que nous puissions réaliser d'une traite cet investissement de l'ordre de 700.000 €. Notre banque consultée pourrait nous avancer cette somme au taux fixe de **1.14 %**, à rembourser dans un délais de 3 à 5 ans vu le peu de garantie que nous pourrions présenter. Pour un prêt à 3 ans, le remboursement correspond à 237.456 € chaque année soit 300 € par lot. Pour un prêt à 5 ans, il correspond à 144.094 € chaque année soit 180 € par lot.

➤ La collecte des charges

Pourtant très réduites en comparaison de bien d'autres domaines, et il s'agit ici d'un domaine de vacances, les charges sont trop souvent honorées tardivement. L'appel des charges - qui intègrent pour la seconde fois les accès aux espaces ludiques et qui se monteront à 1.000,00 € - sera réalisé comme en 2015 vers le 15 novembre de cette année. Ne perdez pas de vue que notre exercice comptable commence le 1^{er} septembre et que cet appel n'est lancé alors que l'exercice comptable est déjà bien entamé. L'ASL vit entretemps sur les réserves. Chacun comprendra aisément la nécessité de régler dans les délais les charges votées.

J'ajoute que si vous votez la généralisation de la fibre optique, nous pourrions réaliser un appel de fonds complémentaire en 2017 selon la modalité de règlement de la dépense que vous auriez privilégié et que nous mettrions en œuvre.

➤ **CLOTURE DES COMPTES DE L'EXERCICE 2015-2016**

L'information comptable publique sera accessible sur le site informatique de l'A.S.L. et disponible, lors des permanences, à la maison des propriétaires aussitôt que la clôture annuelle des comptes sera validée par notre Commissaire aux comptes, la société FLAUDIT.

Je vous remercie de l'attention que vous ne manquerez pas de porter à cette note d'information et espérant vous rencontrer lors de notre prochaine A.G. , je vous prie de recevoir, au nom de votre Conseil Syndical, l'assurance de mes sentiments dévoués,



Jean-François DUCHENNE
Président du Conseil Syndical

ANNEXE (DOCUMENT LEGAL)

RELEVÉ DES LOTS DONT LES COMPTES SONT DÉBITEURS au 31/08/2016.

Les lots non mentionnés sont à solde nul, en règle de cotisation. Les soldes créditeurs sont le plus souvent liés à des situations de mutation non clôturées.

N-1 solde à l'exercice 2014-2015

N solde à l'exercice 2015-2016